

**Містобудівне обґрунтування розміщення спортивно-розважального  
комплексу по вул. Савчука, в м. Чернігові**

**Склад роботи.**

№ п/п	Найменування технічної документації	Масштаб	арх. №
	<b>Містобудівне обґрунтування розміщення спортивно-розважального комплексу по вул. Савчука, в м. Чернігові</b>		
	<i>I. Графічні матеріали (у складі пояснювальної записки)</i>		
1	Схема розміщення ділянки проектування в системі міста	б/м	б/н
2	План сучасного використання території, планувальні обмеження	1:2000	-//-
3	Схема функціонально-планувальної організації території	1:2000	-//-
4	Ескізні пропозиції забудови ділянки з планом червоних ліній	1:1000	-//-
5	Комп'ютерна візуалізація забудови	б/м	-//-
6	Поперечні профілі вулиць	1:200	-//-
	<i>II. Текстові матеріали</i>		
7	Пояснювальна записка з графічними матеріалами	книга	

## Зміст

<b>I. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА .....</b>	<b>4</b>
<b>ВСТУП .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. ПІДСТАВА ДЛЯ РОЗРОБКИ МІСТОБУДІВНОГО ОБҐРУНТУВАННЯ .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2. МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ В СТРУКТУРІ МІСТА, АНАЛІЗ СУЧАСНОЇ МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ.....</b>	<b>5</b>
<b>1.3. АНАЛІЗ НАЯВНОЇ МІСТОБУДІВНОЇ ТА ПРОЕКТНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ.....</b>	<b>6</b>
<b>1.4. ЕКОЛОГІЧНІ ТА ІНЖЕНЕРНО-БУДІВЕЛЬНІ УМОВИ. СИСТЕМА ПЛАНУВАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ.....</b>	<b>7</b>
<b>1.5. ПРОПОЗИЦІЇ МІСТОБУДІВНОГО ОБҐРУНТУВАННЯ.....</b>	<b>9</b>
1.5.1. Функціонально-планувальна організація території.....	9
1.5.2. Визначення граничних параметрів об'єкту містобудування.....	11
1.5.3.Транспортне обслуговування.....	11
1.5.4. Інженерна підготовка та захист території.....	11
1.5.5 Інженерне забезпечення.....	15
<b>1.6. ПРОЕКТНИЙ РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ.....</b>	<b>16</b>
<b>1.7. ОСНОВНІ ТЕХНІКО- ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ПО СПОРТИВНО-РОЗВАЖАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ.....</b>	<b>18</b>
<b>ВИСНОВКИ.....</b>	<b>19</b>
<b>2. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА.....</b>	<b>ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.</b>
СХЕМА РОЗМІЩЕННЯ ДІЛЯНКИ ПРОЕКТУВАННЯ В СИСТЕМІ МІСТА.....	<b>ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.</b>
План сучасного використання території. Планувальні обмеження .....	<b>ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.</b>
<b>ОПРЕДЕЛЕНА.</b>	
СХЕМА ФУНКЦІОНАЛЬНО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ .....	<b>ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.</b>
ЕСКІЗНІ ПРОПОЗИЦІЇ ЗАБУДОВИ ДІЛЯНКИ З ПЛАНОМ ЧЕРВОНИХ ЛІНІЙ .	<b>ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.</b>
КОМП'ЮТЕРНА ВІЗУАЛІЗАЦІЯ ЗАБУДОВИ .....	<b>ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.</b>
ПОПЕРЕЧНІ ПРОФІЛІ ВУЛИЦЬ .....	<b>ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.</b>
<b>3. ВИХІДНІ ДАНІ.....</b>	<b>ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.</b>

# I. Текстова частина

## Вступ.

Містобудівне обґрунтування розміщення спортивно-розважального комплексу по вул. Савчука, в м. Чернігові виконане Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст «Діпромiсто» згідно договору №565-09-2-2007 від 26.12.2007р. з ПП «Юридична фірма «Покров» у відповідності до завдання, узгодженого начальником УАМ Чернігівської міської ради і затвердженого замовником.

Мета роботи – розробити проектні пропозиції по освоєнню території в межах розробки містобудівного обґрунтування. Визначити можливість розміщення спортивно-розважального комплексу сімейного типу на вільній від забудови земельній ділянці площею 1,1 га по вул. Савчука з урахуванням існуючих інвестиційних пропозицій.

Об'єм та склад містобудівного обґрунтування прийняті у відповідності з ДБН 1-1-4-2002 "Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження містобудівного обґрунтування".

Проектні рішення прийняті на підставі Державних будівельних норм 360-92\*\* "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень" та Водного і Земельного Кодексів України.

Робота виконана в архітектурно-планувальній майстерні №3 (керівник Ісаков В.А.) авторським колективом бригади № 31 (керівник – Несвіт Т.Р.) у складі:

Головний архітектор проекту

Т. Несвіт

Архітектурно-планувальна частина:

Я.Родзевич

К. Тарасенко

А. Ярошенко

Л. Пашковська

Природні умови та інженерна підготовка території:

Н. Кравченко

О. Геращенко

Інженерне забезпечення

Л. Безкоровайна

Г. Малюк

### **1.1. Підстава для розробки містобудівного обґрунтування.**

- Лист Управління архітектури та містобудування виконкому Чернігівської міської ради №419 від 06.12.07р.;
- лист-замовлення ПП «Юридична фірма «Покров» від 05.12.07р.;
- завдання на проектування узгоджене начальником УАМ Чернігівської міської ради і затверджене замовником;
- витяг із рішення виконкому Чернігівської міської ради № 237 від 17 вересня 2007 р., про надання дозволу ПП «Юридична фірма «Покров» на проведення археологічних робіт для будівництва спортивно-розважального комплексу сімейного відпочинку на орендованій земельній ділянці по вул. Савчука.

### **1.2. Місце розташування території в структурі міста, аналіз сучасної містобудівної ситуації.**

Територія розробки Містобудівного обґрунтування (далі – МО) розташована в Деснянському адміністративному районі міста і обмежена:

- з північного заходу та північного сходу – територією парку «Міський сад»;
- з заходу – територією військової частини;
- з південного заходу – вулицею Савчука;
- з південного сходу – вулицею 1-ша Кордівка.

Територія, охоплена МО, площею 5 га, розташована фактично в лісопарковій зоні; межує з мікрорайоном багатоповерхової забудови (квартал №21).

В межі розробки МО входять зелені насадження загального користування, територія дитячої школи мистецтв, індивідуальні гаражі, танцювальний майданчик, карусель, вільні від забудови території, які віднесені до категорії "Землі запасу Чернігівської міської ради". Земельна ділянка під розміщення спортивно-розважального комплексу сімейного типу виділена за рахунок земель запасу.

Сучасний розподіл території в межах розробки проекту наводиться нижче.

Таблиця №1.2-1

**Сучасний розподіл території, що проектується**

№ п/п	Елементи території	Всього в межах розробки проекту	
		га	%
1.	Дитяча школа мистецтв	0,74	14,8
2.	Індивідуальні гаражі	0,34	6,8
3.	Танцювальний майданчик	0,15	3,0
4.	Карусель	0,06	1,2
5.	Зелені насадження загального користування	1,29	25,8
6.	Вулиці, проїзди, автостоянки	0,82	16,4
7.	Землі запасу Чернігівської міської ради	1,6	32,0
Усього		5,0	100,0

**1.3. Аналіз наявної містобудівної та проектної документації.**

Згідно з Генеральним планом м. Чернігова (інститут «Діпромiсто», 2002р., затверджений рішенням Чернігівської міськради від 25.12.2003р.), територія в межах розробки МО віднесена до територій громадської забудови та зелених насаджень загального користування.

«Правила забудови та використання території м. Чернігова (коригування)» (інститут «Діпромiсто», 2006р.) визначили різні типи зон використання території на основі планувальної структури, прийнятої генеральним планом. У відповідності до Правил, на територія, що розглядається, входить до зони **Р-2** (ландшафтно-рекреаційна зона загальноміського значення), в якій допустимими видами забудови та використання території, що потребують спеціальних погоджень, є:

- кінотеатри, концертні зали;
- розважальні комплекси;
- парки розваг, атракціони;
- спортивні комплекси, басейни.

Крім цього на частину території розповсюджується дія зони **Р-4** - природних об'єктів, що охороняються.

Інвестиційні пропозиції по формуванню спортивно-розважального комплексу та об'єктів, що входять до нього, наведені в роботі ПП «Майстерня архітектора Травки В.А.» "Предпроектные предложения. Спортивно-

развлекательный комплекс семейного отдыха в г. Чернигове по ул. Савчука" (м. Чернігів, 2008 р.).

Згідно вищевказаного проекту, передбачається будівництво 4-поверхового спортивно-розважального комплексу сімейного типу загальною площею орієнтовно – 24,0 тис. м<sup>2</sup>. Його розміщення вирішено за рахунок використання вільних від забудови територій, що межують з парковою зоною, а також ділянки колишнього атракціону.

До складу комплексу входять:

1. льодовий каток;
2. дитячий розважальний центр;
3. скалодром;
4. фуд-корт;
5. кінотеатр;
6. боулінг;
7. дискотека;
8. ресторан;
9. казино.

Виходячи з аналізу містобудівної документації, такий об'єкт як спортивно-розважальний комплекс сімейного типу, до складу якого входять штучна ковзанка, боулінг, дитячий розважальний центр, кінотеатри та ін., не суперечить функціонально-планувальні організації території, передбаченої генпланом і відповідає по своїй суті наведеним вище допустимим видам забудови.

#### **1.4. Екологічні та інженерно-будівельні умови. Система планувальних обмежень.**

##### ***Природно-екологічні умови освоєння території.***

Місто Чернігів, в тому числі територія, що проектується, відноситься до Чернігівського Полісся.

Географічне розташування зумовлює характеристику природних особливостей території: підвищений та високий рівень ґрунтових вод на заплаві, легка літогенна основа ґрунтів, наявність вологих ґрунтів тощо.

В геоморфологічному відношенні територія неоднорідна і представлена терасою рік Десни і Стрижня та їх заплавою з відповідними їх гіпсометричним рівням абсолютними відмітками поверхні: на терасі - 113-117м, на заплаві 107-110м.

В межах території сформувались типові поліські, переважно низькородючі (досить бідні на гумус та поживні речовини) дерново-підзолисті супіщані ґрунти, на знижених ділянках – їх глеюваті різновиди.

В заплаві ґрунти представлені гігроморфними різновидами – лучними, лучно-чорноземними та дерновими, місцями періодично перезволоженими.

З точки зору ландшафтно-планувальної організації території, ґрунти сприятливі для вирощування асортименту зелених насаджень, характерних для поліської зони, та вологолюбивих рослин заплавних зон.

Інженерно-геологічні умови території ускладнені через підтоплення та затоплення паводковими водами Десни та гирлової частини Стрижня. Як планувальне обмеження прийнята відмітка затоплення 1% паводку заплави (112,5 м БС), а також підтоплення в міжпаводковий період (з рівнем залягання ґрунтових вод до 3м) заплав і надзаплавних терас. При містобудівному освоєнні ці території потребують проведення відповідного інженерного захисту.

Наявність лесовидних суглинків в геолітологічному розрізі терасової ділянки зумовлює вірогідність розвитку I типу ґрунтових умов за просадністю; заплавні території сформовані на товщі непросадних ґрунтів.

В кліматичному відношенні територія відноситься до II В будівельно-кліматичного підрайону.

Розрахункова температура найбільш холодної п'ятиденки становить мінус 22,°С. Тривалість опалювального періоду - 191 доба при його середній температурі мінус 1,7° С. Середня глибина промерзання ґрунтів 93 см.

В екологічному відношенні територія сприятлива для розміщення житлової та громадської забудови. Джерела суттєвого техногенного впливу на навколишнє природне середовище в її межах відсутні.

Чернігів розташований в зоні санітарної охорони р. Десни як джерела централізованого водопостачання регіонального значення. Враховуючи цей факт, санітарний режим міста і, зокрема, території, що проектується, повинен бути жорстко контрольованим у відповідності з вимогами ВКУ (ст.90).

Природоохоронні об'єкти з регламентованим режимом використання території в межах розробки проекту відсутні.

Природний та техногенний (від ЧАЕС) радіаційний фон незначний, щільність забруднення ґрунтів нижча нормативної (0,1 ки/кв.км).

Враховуючи вразливість і незахищеність літогенної основи, територія в межах проекту потребує особливих упереджувальних та захисних заходів щодо можливості виникнення площинного забруднення.

### ***Обмеження по умовах охорони культурної спадщини.***

Згідно з діючою документацією з питань охорони культурної спадщини («Разработка опорного историко-архитектурного плана и зон охраны г. Чернигова», розробник - КиївНДІмістобудування, 1986р., затверджений рішенням Чернігівського облвиконкому від 24.04.1989р. №90 та «Коригування історико-архітектурного опорного плану і зон охорони м.Чернігова», розробник - НДІТІАМ, 1987р.), на територію, що розглядається, діє сукупність наступних факторів:

1. Зона регулювання забудови з обмеженням висоти будинків до 30 метрів;
2. Зона ландшафту, що охороняється;
3. Друга охоронна археологічна зона;
4. Зона історичного району міста.

Режими використання та містобудівної діяльності у вказаних зонах визначені «Правилами забудови та використання території міста Чернігова».

Виходячи з того, що в зоні ландшафту, що охороняється, були виявлені об'єкти, які не відповідають вимогам цієї зони, МО пропонується коригування зони з урахуванням містобудівної ситуації, яка склалася на теперішній час.

## **1.5. Пропозиції містобудівного обґрунтування.**

### ***1.5.1. Функціонально-планувальна організація території.***

Функціонально-планувальною організацією території враховано вигідне місцеположення території, що розглядається, на межі паркової і лісопаркової зони та в безпосередній близькості до житлових масивів.

Об'єкти, які вже розташовані на даній території ( школа дитячої творчості, дитяче кафе, що споруджується) і запропонований до розміщення спортивно-розважальний комплекс, дозволить сформувати зону громадського обслуговування, необхідність якої для даного перспективного району міста, не викликає сумнівів.

Як вже зазначалося, на частину території, в межах містобудівного обґрунтування, розповсюджується дія зони Р-4– природних об'єктів, що охороняються, згідно з цим ця територія залишається без змін.

Крім того, даний комплекс планувальноно входить до туристичної зони «Кордівка», визначеній «Схемою організації туризму м. Чернігова», та може бути використаний як об'єкт, привабливий для обслуговування контингенту туристів.

На перспективу, з метою упорядження території і більш ефективного використання міських земель, пропонується заміна існуючих індивідуальних боксових гаражів, розташованих в межах розробки МО, на відкриту автостоянку, яка може використовуватися для тимчасового зберігання легкових машин відвідувачів парку «Міський сад» і лісопарку «Кордівка».

Виходячи з цього, планувальними рішеннями прилеглої до спортивно-розважального комплексу території, передбачається організація двох головних підходів до нього: зі сторони вул. Савчука, де знаходиться кінцева зупинка міського пасажирського транспорту, та зі сторони головної алеї парку «Міський сад», яка проходить вздовж парку від входу до нього зі сторони вул. Шевченка до лісопарку «Кордівка» і далі до пляжної зони на березі Десни.

За рахунок танцювального майданчика, який знаходиться в аварійному стані, передбачається додаткове озеленення та благоустрій території, організовується алея, майданчики для відпочинку, а також дитячий ігровий майданчик.

В контексті сказаного, важливе значення має бути приділено об'ємно-просторовій композиції будівлі комплексу, яка повинна мати два входи та «двофасадне» вирішення.

Територія комплексу повинна бути максимально озеленена зі збереженням існуючих цінних дерев і організацією дитячих ігрових майданчиків та майданчиків для відпочинку.

Під'їзд до комплексу передбачається з вул. 1-ша Кордівка з організацією відкритої автостоянки. Крім того, для зберігання автомобілів відвідувачів пропонується також передбачити паркінг під будівлею комплексу.

### ***1.5.2. Визначення граничних параметрів об'єкту містобудування.***

Згідно завдання на проектування, потенційним інвестором-забудовником, пропонується будівництво 4-поверхового спортивно-розважального комплексу сімейного типу загальною площею орієнтовно – 24,0 тис. м<sup>2</sup>.

За результатами аналізу ринку відпочинку і розваг м. Чернігова та результатів дослідження споживчих переваг жителів міста було виявлено дефіцит місць відпочинку для батьків з дітьми. Крім цього, будівництво такого комплексу сприятиме задоволенню потреб мешканців міста у фізкультурно-спортивних та культурно-розважальних закладах.

Виходячи з розміру земельної ділянки, що відведена для розміщення цього об'єкту та існуючих проектів аналогів, площа запропонованої ділянки (1,1 га) дозволяє розмістити багатофункціональний торговельно-розважальний комплекс з зазначеними параметрами (24,0 тис. м<sup>2</sup> загальної площі).

### ***1.5.3. Транспортне обслуговування.***

Обслуговування спортивно-розважального комплексу забезпечується вулицями 1-ша Кордівка та Савчука. Згідно генерального плану міста встановлена ширина червоних ліній по вул. Савчука - 30м, та по вул. 1-ша Кордівка -15м.

Розрахункова потреба в місцях тимчасового зберігання автомобілів для відвідувачів та працівників спортивно-розважального комплексу на основі нормативних показників ДБН 360-92\*\*, п.7.51 та розрахункової чисельності відвідувачів 1,5 тис. чоловік і працівників 0,2 тис. чоловік, згідно даних замовника, складає 170 м/місць.

Інвестиційним проектом передбачається будівництво паркінга на 94 машини в цокольному приміщенні комплексу. Додаткова кількість машиномісць забезпечується за рахунок організації наземної автостоянки.

### ***1.5.4. Інженерна підготовка та захист території.***

#### *Гідротехнічні заходи.*

На території, що розглядається, загальною площею 5,0га, із несприятливих інженерно-геологічних факторів спостерігаються: на окремих ділянках підвищений та високий рівень ґрунтових вод, тобто – підтоплення, затоплення 1%-ним паводком р. Десни та гирлової частини заплави Стрижня до відмітки 112,5 м БС;

заболочення окремих ділянок в заплаві Десни з рівнем ґрунтових вод 0-0,5 м. Наявність лесовидних суглинків на окремих ділянках території сприяє розвитку I типу ґрунтових умов за просадністю.

Річка Стрижень характеризується рівнинним режимом, високою весняною повінню і низькою літньо-осінньою межінню. Під час повені на Десні ріка Стрижень знаходиться в підпорі до 3-х км. За розрахунковий максимальний горизонт для р. Стрижень прийнято розрахунковий горизонт р. Десни 1% забезпеченості 112,5 м БС.В даний час р.Стрижень замулена, засмічена, заросла вологолюбивою рослинністю на окремих ділянках, русло потребує розчистки.

Територія, що проектується, підтоплюється з різних причин - це і наявність лесовидних суглинків ( I, II тип просадності ґрунтів по ґрунтовим умовам), які не достатньо пропускають поверхневі води, і витікання зі зношених водонесучих комунікацій. Очисні споруди зливної каналізації є тільки в районі урочища "Кордівка", куди відводяться зливної води з басейну Деснянського району, а далі - в р. Десну.

Для більш раціонального використання і покращення санітарних умов території, що проектується, необхідно виконати комплекс гідротехнічних заходів з інженерної підготовки та захисту території.

Внаслідок вивчення і аналізу природних умов, наявних картографічних матеріалів, і враховуючи архітектурно-планувальні рішення щодо забудови, даним розділом передбачається наступний комплекс гідротехнічних заходів з інженерної підготовки та захисту території: протиповеневий захист і берегозакріплення; захист від підтоплення; благоустрій р. Стрижень.

Даний розділ розроблено у відповідності з ДБН 360-92\* та Водним Кодексом України на стадії схеми і підтверджує технічну можливість і економічну доцільність прийнятих технічних рішень, які підлягають уточненню на наступних стадіях проектування.

В даному проекті розглянуто подальше освоєння під забудову заплавної території в районі, а саме: будівництво спортивно-розважального комплексу, та кафе, загальна площа забудови яких складатиме біля 1,13га.

В природному стані ці території не можна використати під житлову забудову без проведення складного комплексу заходів по інженерній підготовці і захисту від

затоплення. Найбільш раціонально буде освоєння території шляхом підняття її до незатоплюваних відміток, тобто підсипка під кожен будівлю і споруду, або ж під групу будівель і споруд капітального типу, що й пропонується даним проектом.

Забудову, що проектується, найбільш раціонально захистити від затоплення шляхом підсипки території під будівлі до незатоплюваних відміток, тобто вище на 0,5 м від відмітки 1 % забезпеченості - 113,0 м БС.

На більшій частині території, що проектується, рівні ґрунтових вод залягають на глибині понад 3,0 м від поверхні землі, а подекуди і на глибині 0,5-1,5 (південна частина площадки).

З метою попередження підтоплення фундаментів будівель і споруд, інженерних мереж, а також збереження зелених насаджень, рівень ґрунтових вод повинен бути стабільний на глибині 3,5-4,0 м від поверхні землі.

Для цього пропонується виконати такі заходи:

- Виключити підпитку ґрунтових вод за рахунок витікання із водонесучих комунікацій і надмірного поливу зелених насаджень. Для цього необхідно влаштувати сітку спостережних свердловин з метою визначення джерела поповнення ґрунтових вод і прийняття оперативних заходів по їх усуненню;
- Будівництво дренажних систем та кільцевого дренажу окремих будівель і споруд;
- Виконання вертикального планування території та організацію поверхневого стоку на всіх ділянках забудови;
- В районі перспективної громадської забудови пропонується виконати підсипку території на площі біля 1,13 га до відміток поверхні землі 113,0-113,5 м – загальним об'ємом ґрунту орієнтовно біля 46,0 тис.м<sup>3</sup>;
- Проведення поточного і капітального ремонту та будівництво зливової каналізації, яка є основним водоприймачем дренажних вод;
- Розчищення та ремонт перепускних труб, лотків і кюветів, влаштування нових там, де це необхідно.

При освоєнні ділянок забудови з просадними ґрунтами необхідно виконати більш детальне інженерно-геологічне та інженерно-будівельне обстеження під всі

будинки та споруди, виконувати заходи по підготовці основи під будівлі і споруди, які спрямовані на запобігання просідним властивостям ґрунтів.

Стійкість та експлуатаційна надійність таких основ забезпечується водозахисними та конструктивними заходами, а саме:

- в межах деформаційної зони чи її частини ущільненням тяжкими трамбовками, улаштуванням ґрунтових подушок, витрамбовкою котлованів, ущільненням підводними вибухами, хімічним чи термічним закріпленням;
- в межах всього просідного шару - глибинним ущільненням ґрунтовими палями, що попередньо замочені в нижніх шарах просідних ґрунтів, в тому числі глибинними вибухами, хімічним чи термічним закріпленням;
- прорізкою просідних ґрунтів основи фундаментів із забивних, набивних та буронабивних паль, а також з використанням стовпів чи стрічки з ґрунтів, що закріплені хімічним, термічним чи іншим способом, а також заглибленням фундаментів;
- вертикальним плануванням ділянки забудови, якісним заповненням пазух котлованів та траншей, улаштуванням водоакумулюючих споруд і водонесучих комунікацій, виключенням витoku води;
- підвищенням міцності і загальної просторової жорсткості споруд, збільшенням їх піддатливості за допомогою гнучких та розрізних конструкцій, а також використанням методів, що забезпечують нормальну роботу обладнання при деформаціях основи.

З метою покращення санітарного стану території намічаємої забудови р. Стрижень необхідно влаштувати, згідно Водного Кодексу України, прибережну смугу шириною 25м і водоохоронну зону. Крім того, в заплаві р. Стрижень винести окремі будівлі і споруди з прибережної смуги, виконати планувальні роботи і організацію поверхневого стоку та влаштування парку та зони відпочинку. Зливові колектори, які виходять на заплаву, упорядкувати і скидати з них воду в річку через очисні споруди: ставки-відстійники.

Даний розділ розроблено на стадії містобудівного обґрунтування, підтверджує технічну можливість і економічну доцільність прийнятих технічних рішень, які підлягають уточненню на послідуєчих стадіях проектування.

### ***1.5.5 Інженерне забезпечення.***

Для забезпечення потреб функціонування спортивно-розважального комплексу передбачається обладнання його наступними інженерними системами: водопостачання, водовідведення та енергопостачання. При цьому теплопостачання пропонується вирішити від автономних джерел теплоти.

Інженерне забезпечення нового будівництва передбачається від міських мереж. Обсяг заходів по влаштуванню інженерних мереж та місця підключення будуть визначені тільки після отримання технічних умов, відповідно до АПЗ, на наступних стадіях проектування.

#### *Водопостачання та водовідведення.*

Водопостачання і побутова каналізація району, що проектується буде здійснюватися централізованими міськими мережами водопроводу і каналізації.

Підключення до існуючих мереж міста визначаються на наступних стадіях проектування відповідно до АПЗ і технічних умов водопровідно-каналізаційного господарства м. Бровари. Існуючі мережі, які проходять по майданчику забудови, підлягають виносу до початку будівництва.

Необхідний об'єм води питної якості складе – 93,0 м<sup>3</sup>/макс. добу. Розрахунки виконано згідно ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень”, СНиП 2.04.01-85 “Внутренний водопровод и канализация зданий”.

Відповідно до розрахункового водоспоживання об'єм побутових стічних вод складе – 93,0 м<sup>3</sup>/макс. добу.

Розрахункові протипожежні витрати виконано згідно СНиП 2.04.01-85 “Внутренний водопровод и канализация зданий”, СНиП 2.04.02-84 “Водоснабжение. Наружные сети” та складають 32 м<sup>3</sup>:

- на внутрішнє пожежегасіння – 5 л/с;
- на зовнішнє пожежегасіння - 25 л/с;

Мережі водопроводу і каналізації необхідно перевірити з урахуванням навантаження району, що проектується. При цьому необхідно здійснити наступні заходи щодо раціонального використання води питної якості:

- устаткування комплексу водомірами і регуляторами тиску;
- перекладку аварійних ділянок існуючих мереж;
- улаштування додаткового очищення води в окремих місцях водопровідної системи.

#### *Електропостачання.*

Споживач електроенергії – спортивно-розважальний комплекс сімейного типу із розрахунковим електричним навантаженням  $P_{розр.}=1,7\text{МВт}$  (згідно норм ДБН В.2.5.23-2003 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення» та проектів аналогів).

Електропостачання спортивно-розважального комплексу виконати по електричних мережах напругою 10-0,4 кВ. Підключення до існуючих мереж міста визначається згідно Технічних умов енергопостачальної організації.

#### *Теплопостачання.*

Необхідний розрахунковий тепловий потік на опалення, вентиляцію та гаряче водопостачання об'єктів громадського призначення складає близько 3,2 МВт.

Необхідні розрахункові витрати газу на отримання необхідного розрахункового теплового потоку складають близько 2,1 млн.м<sup>3</sup>/рік.

### **1.6. Проектний розподіл території.**

В результаті прийнятих в проекті архітектурно-планувальних рішень суттєвих змін зазнає функціональне використання окремих елементів території, що розглядається.

Вільні від забудови території (землі запасу Чернігівської міської Ради) – 1,6га використовуються для організації зелених насаджень загального користування (0,14 га), будівництва спортивно-розважального комплексу (1,10 га) та кафе (0,36 га).

Слід відмітити, що згідно акту прийому передачі земельної ділянки, переданої в короткострокову оренду ПП "Юридична фірма "Покров" (від 3 вересня 2007 року), земельна ділянка спортивно-розважального комплексу

сімейного типу віднесена до категорії "землі житлово-громадської забудови" (згідно Земельного Кодексу України).

За рахунок встановлення червоних ліній частково зменшуються території дитячої школи мистецтв (0,18 га), а також земельної ділянки відведеної для спортивно-розважального центру (0,025 га).

Площа вулиць, проїздів та автостоянок збільшується на 0,405 га за рахунок вищевказаних територій (0,205 га), а також частини земельної ділянки індивідуальних гаражів, що пропонуються до виносу (0,2 га).

Територія зелених насаджень загального користування зростає на 0,47 га за рахунок використання: частини земельних ділянок зайнятих на сьогодні індивідуальними гаражами, танцювальним майданчиком, каруселлю, а також земель запасу.

Нижче в таблиці, наведений проектний розподіл території в межах розробки проекту.

Таблиця №1.6-1

**Проектний розподіл території**

№ п/п	Елементи території	Проектні пропозиції			
		га		%	
		Всього	В т.ч. спортивно-розважальний комплекс	Всього	В т.ч. спортивно-розважальний комплекс
1.	Дитяча школа мистецтв	0,58	-	11,6	-
2.	Вулиці, проїзди, автостоянки	1,23	-	24,6	-
3.	Зелені насадження загального користування	1,76	-	35,2	-
4.	Дитяче кафе	0,36	-	7,2	-
5.	Спортивно-розважальний комплекс	1,07	1,07	21,4	100,0
Усього		5,0	1,07	100,0	100,0

**1.7. Основні техніко- економічні показники по  
спортивно-розважальному комплексу.**

№ п/п	Найменування показників	Одиниця виміру	Проектні пропозиції
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
1	Земельна ділянка спортивно-розважального комплексу	га	1,07
2	Загальна площа приміщень комплексу	м <sup>2</sup> загальної площі	24,0
3	Об'єм води питної якості	м <sup>3</sup> /макс. доба	93,0
4	Об'єм побутових стічних вод	-//-	93,0
5	Розрахункове електричне навантаження	МВт	1,7
6	Розрахункові витрати газу	млн.м <sup>3</sup> /рік	2,1
7	Паркінг	маш.-місць	94

## **Висновки.**

Виходячи з наведеного, УДНДПМ «Діпромiсто»- автор Генерального плану м.Чернігова, вважає можливим подальшу реалізацію інвестиційного проекту, згідно представлених передпроектних пропозицій, розроблених ПП «Майстерня архітектора Травки В.А.»

Розміщення комплексу буде сприяти:

- збільшенню кількості робочих місць, необхідних для працевлаштування незайнятого населення міста.
- реалізації рішень Генерального плану м. Чернігова, щодо задоволення потреб мешканців міста у фізкультурно-спортивних та культурно-розважальних закладах.

На підставі розробленого містобудівного обґрунтування пропонуємо:

Внести зміни до діючої містобудівної документації - Генерального плану м. Чернігова в частині **розміщення об'єкту містобудування** – 4-х поверхового спортивно-розважального комплексу сімейного типу загальною площею 24,0 тис.м<sup>2</sup> по вул. Савчука в м. Чернігові при умові коригування меж земельної ділянки з урахуванням червоної лінії житлової вул. 1-ша Кордівка

На подальших стадіях проектування та будівництва забезпечити дотриманням наступних містобудівних умов:

- створення сприятливих умов для користування об'єктом маломобільних груп населення;
- максимального збереження існуючих зелених насаджень.
- передбачити заходи з інженерної підготовки території;
- обсяг заходів по влаштуванню інженерних мереж та місця підключення визначити тільки після отримання технічних умов, відповідно до АПЗ, на наступних стадіях проектування.

**Після затвердження в установленому порядку, дане містобудівне обґрунтування буде вважатися внесенням змін в Генеральний план м. Чернігова, і повинно враховуватися на подальших стадіях розробки проектно-планувальної документації.**