|  |
| --- |
|  **Пояснювальна записка.**1. **Загальні дані.**

 Основою для розробки **«Проекту детального планування території для реконструкції нежитлової будівлі з добудовою нежитлових приміщень торгово-комерційного призначення на вул. Пушкіна в м. Калуші.»** є завдання забудівника, яке видане ФОП Русин В.Б.Територія, на яку розроблено детальний план території знаходяться в межах населеного пункту. Планувальна структура території визначена генпланом м. Калуш.Проект детального планування території виконується для визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними нормами та санітарно-гігієнічними нормами; Уточнення планувальної структури і функціонального призначення території. **2. Аналіз містобудівної ситуації, характеристика земельної ділянки. Планувальні обмеження, які поширюються на земельну ділянку.**Земельна ділянка, площею 0,0045 га (кадастровий номер - 2610400000:08:012:0011), розташована на вул. Пушкіна, 3 в м. Калуші і знаходиться в оренді Лазоришин Світлани Володимирівни.Цільове призначення - 03.15 – для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови.Категорія земель - землі житлової та громадської забудови.Ділянка межує з землями Калуської міської ради.Рельєф рівнинний.Земельна ділянка, площею 0,0034 га (кадастровий номер - 2610400000:08:012:0012), розташована на вул. Пушкіна, 3 в м. Калуші і знаходиться в оренді Лазоришин Світлани Володимирівни.Цільове призначення - 03.15 – для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови.Категорія земель - землі житлової та громадської забудови.Ділянка межує з землями Калуської міської ради.Рельєф рівнинний.Для можливості здійснення реконструкції з добудовою нежитлових приміщень торгово-комерційного призначення, необхідно виділити земельну ділянку Лазоришин Світлані Володимирівні та Лазоришину Василю Ярославовичу, площею 0,0987 га. Частина даної ділянки знаходиться під ТЦ «Сапфір».Рельєф рівнинний, з перепадом висот 292,619 – 293,028.Планувальна структура вуличної мережі та пішохідних зав’язків запроектована з врахуванням існуючих інженерно-транспортних мереж. До ділянок використовується існуючий під’їзд з вул. Пушкіна.Планувальні обмеження, які поширюються на земельні ділянки:- санітарно-захисні зони від об’єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, що іонізують випромінювання і т.п. – відсутні;- зони санітарної охорони від підземних і відкритих джерел водопостачання, водозбірних і водоочисних споруд, водоводів, об’єктів оздоровчого призначення – охоронні зони водопроводу – 5 м;- зони охорони пам’яток культурної спадщини, археологічних територій, історичного ареалу населеного пункту – відсутні ;- прибережні захисні смуги (ПЗС), водоохоронні пункти – відсутні;- охоронні зони від газопроводу – низького тиску – відсутні;- інші охоронні зони (навколо особливо коштовних природних об’єктів, гідрометеорологічних станцій, уздовж ліній зв’язку, електропередачі, об’єктів транспорту й т.п.) – підземний кабель електропередач – 0,6 м; ЛЕП 0,4 кВ – 2 м;- охоронні зони теплотраси – 5 м;- охоронні зони ливневої та безнапірної каналізації – 3 м;- межі червоних ліній вулиць та лінія регулювання забудови - в межах ділянки наявна лінія регулювання забудови; - інші планувальні обмеження – відсутні.**3. Характеристика наміру забудови.**На охопленій проектом детального плану території передбачається реконструкція нежитлової будівлі з добудовою нежитлових приміщень торгово-комерційного призначення.Водопостачання: від централізованої мережі водопостачання.Система каналізації: від централізованої каналізаційної мережі.Системи опалення та вентиляції проектуються відповідно до чинних норм та правил.**4. Проектний план (генплан).**Проектом передбачається реконструкція нежитлової будівлі з добудовою нежитлових приміщень торгово-комерційного призначення, влаштування автомобільної стоянки на 5 авто та пропонується виділити земельну ділянку Лазоришин С. В. і Лазоришину В. Я. площею 0,0987 га з цільовим призначенням 03.15 – для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови, для можливості здійснення даної реконструкції.Також необхідно винести інженерні мережі (водопровід, безнапірну та ливневу каналізацію) на нормативну відстань від будівель.На стадії робочий проект топографічну зйомку необхідно уточнити для повної інформації всіх елементів на проектованій ділянці.Затверджений проект детального планування території є основою для визначення вихідних даних для:- виготовлення проектної документації з розміщенням об’єкта будівництва та виготовлення проекту забудови.**Основні орієнтовні техніко-економічні показники :**- Максимальна поверховість будівлі, що підлягає реконструкції - 3- Площі існуючих земельних ділянок, що знаходяться в оренді Лазоришин С. В. – 0,0034 га, 0,0045 га.- Площа земельної ділянки, що пропонується виділити Лазоришин С. В. та Лазоришину В. Я. – 0,0987 га- Існуюча площа забудови земельних ділянок – 249,77 м2;- Площа забудови земельних ділянок після реконструкції з добудовою –589,0 м2- Максимальний відсоток забудови земельних ділянок – 60 %.Організація дорожнього руху.В робочому проекті виконати розділ організація дорожнього руху.Розділ інженерне забезпечення території, протипожежні заходи визначити робочим проектом.ДПТ не потребує проведення експертизи згідно ДБН Б.1.1 – 14-2012 п. 7.5.Остаточні проектні вирішення забудови будуть прийняті на стадії «Робочий проект» після отримання умов та обмежень забудови земельної ділянки. |
|  |  |  |  |  |  | Загальна пояснююча записка | Аркуш |
|  |  |  |  |  |  |  |
| Зм. | Кіл. | Арк. | Док. | Підпис | Дата |

**5. Основні техніко-економічні показники детального плану території**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Назва показників | Одиниця виміру | Значення показників |
| Існуючий стан | Етап від 3 до 7років | Етап від 15 до 20 |
| **Територія** |   |   |   |   |
| Територія в межах проекту в тому числі: | Га/% | 1,24 | - | - |
| - житлова забудова у тому числі | » | - | - | - |
| а) квартали садибної забудови | » | - | - | - |
| б) квартали багатоквартирної забудови (з урахуванням гуртожитків)  | » | - | - | - |
| - ділянки установ і підприємств обслуговування (крім підприємств і установ мікрорайонного значення) | » | - | - | - |
| - зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)  | » | - | - | - |
| * вулиці, площі (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)
 | » | - | - | - |
| Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, курортної, оздоровчої тощо) | » | - | - | - |
| * інші території
 | » | - | - | - |
| **Населення** |   |   |   |   |
| Чисельність населення, всього у тому числі: | тис. осіб | - | - | - |
| - у садибній забудові | » | - | - | - |
| * у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)
 | » | - | - | - |
| Щільність населення  у тому числі: | люд/га | - | - | - |
| * у садибній забудові
 | » | - | - | - |
| * у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)
 | » | - | - | - |
| **Житловий фонд** |   | - | - |   |
| Житловий фонд, всього  в тому числі: | тис. м2загаль- ної площ./% | - | - | - |
| - садибний | тис. м2/% | - | - | - |
| * багатоквартирний
 | » | - | - | - |
| Середня житлова забезпеченість у тому числі | м2/люд. | - | - | - |
| - у садибній забудові | » | - | - | - |
| * у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)
 | » | - | - | - |
| Вибуття житлового фонду | тис. м2загальної площі | - | - | - |
| Житлове будівництво, всього | » |   |   |   |
| У тому числі за видами: | Квартира (будинків) | 1 | - | - |
| * садибна забудова (одноквартирна забудова)
 | Тис.кв.м/ будинків | - | - | - |
| * багатоквартирна забудова
 | » | - | - | - |
| Із неї: |   |   |   |   |
| * малоповерхова (1-3 поверхи)
 | » | - | - | - |
| * середньо поверхова (4-5 поверхів)
 | » | - | - | - |
| * багатоповерхова (6 поверхів та вище)
 | » | 1 | - | - |
| У тому числі поверхів: |   |   |   |   |
| * 6-9
 | » | 1 | - | - |
| * 10 і вище
 | » | - | - | - |
| Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої забудови | Тис. кв.м | - | - | - |
| **Вулично-дорожня мережа міський пасажирський транспорт** |   |   |   |   |
| Протяжність вулично-дорожної мережі, всього (існуюча, будівництво)У тому числі | км | 0,281 | - | - |
| -магістральні вулиці загальноміського значення | » | - | - | - |
| -магістральні вулиці районного значення | » | - | - | - |
| Кількість транспортних розвязок у різних рівнях | од | - | - | - |
| Кількість підземних та надземних пішохідних переходів | » | - | - | - |
| Щільність вулично-дорожньої мережі, всього: У тому числі: | Км/км.кв | - | - | - |
| -магістральної мережі | » | - | - | - |
| Протяжність ліній наземного громадського транспорту (по осях вулиць) всього:У тому числі: | км | - | - | - |
| -трамвай | » | - | - | - |
| -тролейбус | » | - | - | - |
| -автобус | » | - | - | - |
| Щільність мережі наземного громадського транспорту (по осях вулиць) | Км | - | - | - |
| Гаражі для постійного зберігання легкових автомобілів | Маш-місць | - | - | - |
| Гаражі для тимчасового зберігання легкових автомобілів | » | - | - | - |
| Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів | Маш-місць | 5 | 10 | - |
| **Інженерне обладнання** |   |   |   |   |
| Водопостачання |   | - | - | - |
| - водоспоживання всього | Тис м3/добу | - | - | - |
| - количество квартир, что оборудованы электроплитами | Од. | - | - | - |
| Каналізація | » | - | - | - |
| Сумарний обєм стічних вод | » | - | - | - |
| Електропостачання |   | - | - | - |
| Споживання сумарне | МВт | - | - | - |
| У тому числі на комунально-побутові послуги | » | - | - | - |
| Кількість квартир, що обладнані електроплитами | од | - | - | - |
| Газопостачання |   |   |   |   |
| Витрати газу, всього | Млн. м3/рік | - | - | - |
| -у тому числа на комунально-побутові послуги | » | - | - | - |
| Протяжність газових мереж (будівництво) | км | - | - | - |
| Теплопостачання |   |   |   |   |
| Споживання сумарне | Гкал/год | - | - | - |
| Протяжність мереж (будівництво, перекладання) | км | - | - | - |
| **Охорона навколишнього середовища** |   |   |   |   |
| Санітарно захисні зони, всього | га | - | - | - |
| * У тому числі озеленені
 | » | - | - | - |