|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Пояснювальна записка.  **1.Загальні дані.**  Основою для розробки **«Проекту детального плану території орієнтовною площею 0,012 га для будівництва та обслуговування будівель торгівлі на проспекті Лесі Українки, 15А 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 уточнення планувальної структури і функціонального призначення території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації частини території населеного пункту, визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними нормами та санітарно-гігієнічними нормами.  Проект розроблений згідно:  - Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;  - ДБН Б.2.2-12:2019 Планування і забудова територій  - ДБН Б.1.1-14:2021 Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні  - ДБН В.2.3-5:2018 Вулиці та дороги населених пунктів  **2.Короткий аналіз відомостей про населений пункт**  Калуш — місто обласного підпорядкування з площею 6453,5 га (це 0,5 % території області), розташоване на північному сході Івано-Франківської областіна відстані 30 км від обласного центру.  Одна з головних переваг міста — його вигідне географічне розташування та промисловий потенціал. Добре розвинута транспортна мережа поєднує місто з Центральною Європою та Заходом через залізницю та автомобільні дороги. Мережа автомобільних доріг сполучає Калуш з іншими містами, такими як Львів (100 км), Ужгород (280 км), Київ (560 км). Ці та інші міста сполучені з Калушем також залізницею.  В радіусі 300 км від міста пролягають з Польщею (150 км), Угорщиною (300 км), Словаччиною (300 км), Румунією (240 км), що дає легкий доступ до країн Центральної та Східної Європи.  За характером рельєфу територія міста складається з рівнинної частини. Поверхня міста розчленована річками Лімниця, Сівка, Млинівка. 1/10 міста вкрита лісами.  Клімат міста помірно-континентальний, вологий з прохолодним літом та м'якою зимою. Калуш лежить в Атлантико-континентальній кліматичній області. Клімат у місті формується під переважаючим впливом вологих повітряних мас Атлантичного океану та Середземного моря. Це зумовлює різке зниження температури повітря взимку до -20°С і підвищення температури влітку до +20°, +30°С. Зими, як правило, м'які, літо — тепле. Пересічна температура січня -4°, -10°С, липня +18°, +25°С. Період з температурою понад +10°С становить 160-170 днів. Безморозний період 150-155 днів. Річні суми опадів коливаються в межах 600-800 мм. Основна кількість опадів припадає на теплий період. Це пов'язано з тим, що місто належить до вологої помірно-теплої акрокліматичної зони і на клімат міста суттєво впливає близькість гір Карпат.   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **Чисельність населення в місті Калуш з 2020 по 2022 рр.** | | | | | **Дата** | **Чисельність** | | | | на 1.01.2020 | 66140 |  |  | | на 1.01.2021 | 65814 | -326 | -0.49% | | на 1.01.2022 | 65088 | -726 | -1.10% |   **2.Аналіз містобудівної ситуації, характеристика земельної ділянки. Планувальні обмеження, які поширюються на земельну ділянку**  Земельна ділянка (кадастровий номер 2610400000:10:002:0046), площею 0,9123 га розташована в м. Калуш, на проспекті Лесі Українки, 15А та 15Б, знаходиться в комунальній власності, з правом постійного користування земельною ділянкою ОБ’ЄДНАННЯМ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ПРОСПЕКТ 15 А».  Цільове призначення земельної ділянки – 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.  Категорія земель – Землі житлової та громадської забудови.  Ділянка межує з землями Полицького М.Я., землями Калуської міської ради та землями ПАТ «Прикарпаттяобленерго».  Земельна ділянка (кадастровий номер 2610400000:10:002:0033), площею 0,0006 га розташована в м. Калуш, на проспекті Лесі Українки, 15а, знаходиться в комунальній власності.  Цільове призначення земельної ділянки – 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.  Категорія земель – Землі житлової та громадської забудови.  Земельна ділянка (кадастровий номер 2610400000:10:002:0016), площею 0,0009 га розташована в м. Калуш, на проспекті Лесі Українки, 15а, знаходиться в комунальній власності.  Цільове призначення земельної ділянки – 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.  Категорія земель – Землі житлової та громадської забудови.  Рельєф з перепадом висот 292.481 – 296.747.  Через ділянку транзитом проходять такі інженерні мережі : водопровід, газопровід низького тиску, каналізація, теплотраса d=108 мм, ЛЕП 0,4 кВ, підземні кабелі зв’язку та підземні кабелі електропередачі низької та високої напруги.  Планувальна структура вуличної мережі та пішохідних зв’язків запроектована з врахуванням існуючих інженерно-транспортних мереж. До ділянки використовуються існуючі під’їзди з проспекту Лесі Українки.  Планувальні обмеження, які поширюються на земельну ділянку:  - 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 – відсутні;  - 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 – 2 м.;  - інші охоронні зони (навколо особливо коштовних природних об’єктів, гідрометеорологічних станцій, уздовж ліній зв’язку, електропередачі, об’єктів транспорту й т.п.) – ЛЕП 0,4 кВ – 2м, підземні кабелі електропередачі – 0,6 м, трансформаторної підстанції – 3 м від огорожі або споруди;  - Підземні кабелі зв’язку – 0,6 м.;  - охоронні зони каналізації побутової – 3м.;  - охоронні зона водопроводу – 5 м.;  - охоронна зона теплотраси d=108мм – 2м;  - межі червоних ліній вулиць та лінія регулювання забудови - в межах ділянки наявні;  - інші планувальні обмеження – відсутні.  **3. Розподіл територій за функціональним використанням**  Функціональна зона – частина території населеного пункту з явно вираженою переважною функцією її містобудівного використання: житлова, громадська, виробнича та рекреаційна, що відображається у містобудівній документації.  У процесі містобудівного проектування території на місцевому рівні визначаються території: сельбищна, виробнича, рекреаційна та ландшафтна, у межах яких окремі земельні ділянки мають бути планувально об’єднані у такі функціональні зони:  - житлової та громадської забудови;  - виробничої забудови;  - комунально-складської забудови;  - ландшафтні та рекреаційні;  - курортно-оздоровчі;  - озеленених територій;  - природоохоронного призначення;  - історико-культурного призначення;  - транспортних комунікацій(транспортної інфраструктури);  - інженерних комунікацій (інженерної інфраструктури);  - спеціального призначення.  На розглянутій території, основну площу займає зона житлової та громадської забудови (що включає території багатоквартирної забудови, територію закладів охорони здоров’я, територію дитячих навчальних закладів та територію громадської забудови).  В середині території, що надана ОСББ «ПРОСПЕКТ 15 А» в постійне користування, знаходиться земельна ділянка з цільовим призначенням 14.02 (Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії), на якій розташована трансформаторна підстанція. Дана територія відноситься до зони інженерних комунікацій. **4. Основні принципи планувально-просторової організації території** Метою даної роботи є визначення параметрів забудови окремої земельної ділянки, визначення містобудівних умов та обмежень та подальше виготовлення документації.  Проектне рішення детального плану території базоване на:   * врахуванні існуючої мережі вулиць; * врахуванні існуючого рельєфу місцевості; * врахуванні існуючих планувальних обмежень; * побажаннях замовника, визначених у завданні на розробку ДПТ, що будуть враховані при подальшій розробці робочого проєкту; * взаємозв'язках планувальної структури проекту з планувальною структурою існуючої забудови.   **5. Характеристика наміру забудови.**  На охопленій проектом детального плану території передбачено реконструкцію існуючих нежитлових приміщень. Для можливості даної реконструкції необхідно перенести існуючу МАФ , що розташована перед проектною будівлею та заключити договір суперфіцій між особою, яка має намір забудови та користувачем земельної ділянки з погодженням землевласника.  Водопостачання: від централізованої мережі водопостачання.  Система каналізації: від централізованої каналізації.  Системи опалення та вентиляції проектуються відповідно до чинних норм та правил.  Всі пропозиції по детальному плану території виконані згідно діючих нормативних документів .  **6. Проектний план (генплан)**  Проектний план розроблений в межах охоплених топографічною зйомкою території по пр. Лесі Українки в м. Калуші. Проектом передбачено будівництво (реконструкція існуючих об’єктів) будівлі торгівлі на земельних ділянках з кадастровими номерами 2610400000:10:002:0046, 2610400000:10:002:0033 та 2610400000:10:002:0016.  Земельним ділянкам, площею 0,0006 га, з кадастровим номер 2610400000:10:002:0033, та площею 0,0009 га з кадастровим номером 2610400000:10:002:0016 необхідно змінити цільове призначення (існуюче - 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) на 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.  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 :  - Площі земельних ділянок – 0,9123 га, 0,0006 га, 0,0009 га;  - Площа забудови земельної ділянки існуюча – 3680,0 м2;  - Площа під проектною добудовою – 90,0 м2;  - Поверховість проектної добудови – 1 поверх.  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.  Остаточні проектні вирішення забудови будуть прийняті на стадії «Робочий проект» після отримання умов та обмежень забудови земельної ділянки. |

**7. 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/% | 5,4 | - | - |
| - 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) | 6 | - | - |
| * садибна забудова (одноквартирна забудова) | Тис.кв.м/ будинків | - | - | - |
| * багатоквартирна забудова | » | 6 | - | - |
| Із неї: |  |  |  |  |
| * малоповерхова (1-3 поверхи) | » | - | - | - |
| * середньо поверхова (4-5 поверхів) | » | 5 | - | - |
| * 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 | 1,17 | - | - |
| -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 | 68 | - | - |
| **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 | » | - | - | - |