|  |
| --- |
| **Пояснювальна записка.**  **1.Загальні дані.**  Основою для розробки **«Проекту детального планування території площею 0,4933 га (кадастровий номер 2610400000:08:006:0034) для будівництва багатоквартирного житлового будинку з приміщеннями комерційного призначення на вул. Б. Хмельницькогов, 31 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.  **2. Аналіз містобудівної ситуації, характеристика земельної ділянки. Планувальні обмеження, які поширюються на земельну ділянку.**  Земельна ділянка (кадастровий номер – 2610400000:08:006:0034), площею 0,4933 га розташована в Івано-Франківській області, м. Калуш, вул. Богдана Хмельницького, 31 та знаходиться в оренді ТОВ «СК-ІНВЕСТ ЗАХІД».  Цільове призначення – 03.15 Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови.  Категорія земель – землі житлової та громадської забудови.  Земельна ділянка межує з землями Калуської міської ради.  Рельєф з перепадом висот 293.910 - 294.586  Планувальна структура вуличної мережі та пішохідних зв’язків запроектована з врахуванням існуючих інженерно-транспортних мереж. До ділянки використовується під’їзд з вул. Б. Хмельницького.  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 – відсутні;  - охоронні зона теплотраси – 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 – 2 м;  - інші охоронні зони (навколо особливо коштовних природних об’єктів, гідрометеорологічних станцій, уздовж ліній зв’язку, електропередачі, об’єктів транспорту й т.п.) – електрокабелю високої та низької напруги – 0,6 м;  кабелю зв’язку – 0,6 м;  - охоронні зони трансформаторної підстанції – 3 м;  - охоронні зони каналізації – побутової – 3 м;  - охоронні зона водопроводу – 5 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 передбачено реконструкцію існуючої нежитлової будівлі і будівництво нових багатоквартирних житлових будинків з приміщеннями комерційного призначення.  Водопостачання: від централізованої мережі.  Система каналізації: від централізованої мережі.  Системи опалення та вентиляції проектуються відповідно до чинних норм та правил.  Всі пропозиції по детальному плану території виконані згідно діючих нормативних документів .  **4. Проектний план (генплан)**  Проектний план розроблений в межах охоплених топографічною зйомкою території по вул. Б. Хмельницького в м. Калуші. Проектом передбачено реконструкцію існуючої нежитлової будівлі і будівництво нових багатоквартирних житлових будинків з приміщеннями комерційного призначення, влаштування дитячого майданчика та влаштування автомобільної стоянки на 24 авто на ділянці та стоянку на 5 місць за її межами. Щонайменше 5% від загальної кількості  машиномісць на автостоянках мають облаштовуватись зарядними пристроями для паркування транспортних засобів, оснащених виключно електричними двигунами та не менше 10% паркомісць повинні бути обов'язково передбачені для користування людьми з інвалідністю.   Перед будівництвом необхідно перенести кабель зв’язку на нормативну від будівель відстань.  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 :  - Площа земельної ділянки – 0,4933 га;  - Існуюча площа забудови земельної ділянки – 647,7 м2;  - Проектна площа забудови земельної ділянки – 1711,0 м2;  -Максимально допустимий відсоток забудови – 45 %;  - Максимальна поверховість – 5.  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. |

**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/% | 1,28 | - | - |
| - 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) | 3 | 4 | - |
| * садибна забудова (одноквартирна забудова) | Тис.кв.м/ будинків | - | - | - |
| * багатоквартирна забудова | » | 3 | 4 | - |
| Із неї: |  |  |  |  |
| * малоповерхова (1-3 поверхи) | » | 3 | - | - |
| * середньо поверхова (4-5 поверхів) | » | - | 1 | - |
| * багатоповерхова (6 поверхів та вище) | » | - | - | - |
| У тому числі поверхів: |  |  |  |  |
| * 6-9 | » | - | - | - |
| * 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 | 0,304 | - | - |
| -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 | - | 29 | - |
| **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 | » | - | - | - |