|  |
| --- |
|  **Пояснювальна записка.****1.Загальні дані.**Основою для розробки **«Проекту детального планування території щодо зміни цільового призначення земельних ділянок площею 0,1807 га (кадастровий номер 2610400000:10:004:0104), площею 0,0321 га (кадастровий номер 2610400000:10:004:0080) та площею 0,0179 га (кадастровий номер 2610400000:10:004:0079) для будівництва багатоквартирного житлового будинку з комерційними приміщеннями на вул. Олени Пчілки,57 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 (кадастровий номер – **2610400000:10:004:0104**), площею 0,1807 га розташована в Івано-Франківській області, м. Калуш, вул. О. Пчілки,57 та знаходиться в оренді Присяжнюка Леоніда Григоровича.Цільове призначення – 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).Категорія земель – землі житлової та громадської забудови.Земельна ділянка (кадастровий номер – **2610400000:10:004:0080**), площею 0,0321 га розташована в Івано-Франківській області, м. Калуш, вул. О. Пчілки,57 та знаходиться у власності Присяжнюка Леоніда Григоровича.Цільове призначення – 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).Категорія земель – землі житлової та громадської забудови.Земельна ділянка (кадастровий номер – **2610400000:10:004:0079**), площею 0,0179 га розташована в Івано-Франківській області, м. Калуш, вул. О. Пчілки,57 та знаходиться у власності Присяжнюка Леоніда Григоровича.Цільове призначення – 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).Категорія земель – землі житлової та громадської забудови.Ділянки межують з землями міської радиРельєф з незначним перепадом висот.Планувальна структура вуличної мережі та пішохідних зв’язків запроектована з врахуванням існуючих інженерно-транспортних мереж. До ділянки використовується під’їзд з вул. О. Пчілки.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 – відсутні;- інші охоронні зони (навколо особливо коштовних природних об’єктів, гідрометеорологічних станцій, уздовж ліній зв’язку, електропередачі, об’єктів транспорту й т.п.) – відсутні;- охоронні зони каналізації – побутової – 3м;- охоронні зона водопроводу – відсутні;- 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 будівництво багатоквартирного житлового будинку з комерційними приміщеннями.Водопостачання: від централізованої мережі водопостачання.Система каналізації: від проектної централізованої каналізації.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. О. Пчілки в м. Калуші. Проектом передбачено зміну цільового призначення земельних ділянок (існуюче цільове призначення – 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) на 02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об’єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури, та будівництво 8-поверхового багатоквартирного житлового будинку з приміщеннями комерційного призначення. Також пропонується влаштування проїзду до внутрішнього двору, влаштування дитячого майданчику, автомобільних стоянок на 23 (для жителів житлового будинку) та 5 (для комерційних приміщень) місць ( не менше 5% машино-місць на автостоянках слід обладнувати зарядками для електромобілів та 10% на інвалідів). Існуючий мусорник пропонується перенести на нормативну відстань (20 м) від вікон та дверей існуючого та проектного будинків.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 земельних ділянок – 0,1807 га, 0,0321 га, 0,0179 га;  - Площа забудови земельної ділянки – 932,3 м2;- Відсоток забудови – 40 %; - Поверховість - 8Організація 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. |
|  |  |  |  |  |  | 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/% | 2,6 | - | - |
| - 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) | 4 | 4 | - |
| * садибна забудова (одноквартирна забудова)
 | Тис.кв.м/ будинків | 1 | 0 | - |
| * багатоквартирна забудова
 | » | 3 | 4 | - |
| Із неї: |   |   |   |   |
| * малоповерхова (1-3 поверхи)
 | » | - | - | - |
| * середньо поверхова (4-5 поверхів)
 | » | 1 | - | - |
| * багатоповерхова (6 поверхів та вище)
 | » | 2 | 3 | - |
| У тому числі поверхів: |   |   |   |   |
| * 6-9
 | » | 2 | 3 | - |
| * 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 | 0,410 | - | - |
| -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 | 25 | 53 | - |
| **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
 | » | - | - | - |