**Пояснювальна записка**

**1.Загальні дані.**

Основою для розробки «Проекту детального планування території площею 0,0539 га для будівництва житлового будинку, господарських будівель та споруд на вул. Кульчицької в м. Калуш Івано-Франківської області» є завдання замовника – Калуської міської ради, яке надане ПП «ГеоУкрПроект» (кваліфікаційний сертифікат архітектора Гавриленка А. М. серія АА №002359).

Вказаний детальний план території розроблений на підставі рішення Калуської міської ради «Про надання дозволу на розроблення детального планування території» від 27.05.2021р. №527.

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.

При розроблені детального плану території враховано вимоги таких законодавчих актів, державних будівельних норм, стандартів та правил:

1) Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

2) Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку»;

3) ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»;

4) ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;

5) ДБН Б.1.1-5:2007 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на мирний час у містобудівній документації»;

6) ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;

7) ДБН.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України»;

8) ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»;

9) ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об’єктів будівництва»;

10) ДБН В.1.1-25:2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення»;

11) Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров’я України N 173 від 19.06.96 (зі змінами);

12.) Інших законодавчих актів, державних стандартів, норм та правил у цій сфері правового регулювання.

**2. Склад графічної частини.**

1.Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту, М 1:2000;

2. План існуючого використання території поєднаний із опорним планом, М 1:500;

3. Схема планувальних обмежень, М 1:500 (санітарно-захисті зони);

4. Проектний план поєднаний з планом червоних ліній та схемою організації руху транспорту і пішоходів, М 1:500;

5. Схема інженерної підготовки території та вертикального планування, М 1:500;

6. Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору, М1:500;

7. Креслення поперечних профілів вулиць, М 1:200.

**3. Аналіз містобудівної ситуації, характеристика земельної ділянки.** Планувальні обмеження, які поширюються на земельну ділянку.

Земельна ділянка, площею 0,0539 га розташована в м. Калуш Калуського Івано-Франківської області.

Рельєф 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. Новацька.

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.) – ЛЕП 0,4 кВ – 2м;

- охоронна зона проектної побутової каналізації – 3м;

- охоронна зона проектної водопровідної мережі – 5м;

- охоронна зона проектної ЛЕП 0,4 кВ – 2м;

- межі червоних ліній вулиць та лінія регулювання забудови - в межах ділянки наявна лінія регулювання забудови;

- інші планувальні обмеження – відсутні.

**4. Характеристика наміру забудови.**

На охопленій проектом детального плану території передбачено будівництво індивідуального житлового будинку.

Водопостачання: від проектної 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 .

**5. Проектний план (генплан)**

Проектний план розроблений в межах охоплених топографічною зйомкою території по вул. Кульчицької в м. Калуш Івано-Франківської області.

Проектом передбачено відведення земельної ділянки, з цільовим призначенням 02.01 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) та будівництво індивідуального житлового будинку.

Будинок розташовується на нормативну відстань від всіх інженерних мереж, з дотриманням протипожежних відстаней від сусідніх будівель та з відступом не менше 3 м від меж земельної ділянки.

Затверджений проект детального планування території є основою для визначення вихідних даних для:

-Виготовлення проектної документації з розміщенням об’єкта будівництва та виготовлення проекту забудови.

Експлікація по детальному плану території:

1. Проектний житловий будинок;

2. Проектний заїзд на ділянку;

3. Існуючий житловий будинок та господарська будівля Тебешевської О.С.;

4. Існуючий сусідній житловий будинок;

5. Існуюча сусідня нежитлова будівля.

Основні орієнтовні техніко-економічні показники :

- Площа земельної ділянки – 0,0539 га;

- Площа забудови земельної ділянки – 52,0 м2;

- Площа мощення – 230,0 м2;

- Площа озеленення – 289,0 м2;

- Відсоток забудови – до 10 %;

- Поверховість - 1

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.

**6. 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 в межах проекту в тому числі: | Га/% | 1,3 | - | - |
| Плаща забудови | м2 | - | 52,0 | - |
| Площа ділянки | га | 0,0539 | 0,0539 | - |
| Площа мощення | м2 | - | 230,0 | - |
| Площа озеленення | м2 | - | 289,0 | - |
| Протяжність вулично-дорожної мережі, всього (існуюча, будівництво) | м | 192,0 | - | - |
| Зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення) | шт. | - | 14,0 | - |
| * Житлове будівництво, всього | будинків | 3,0 | 4,0 | - |