

ПП «ГеоУкрПроект»

Юридична адреса : м. Калуш, бульвар Незалежності, буд. 6, кв. 8

Проект детального планування території площею 4,3 га в районі вул. Промислова в м. Калуші для розміщення та експлуатації основних, підсобних та допоміжних будівель та споруд підприємств, машинобудівної та іншої промисловості

Замовник : Виконавчий комітет Калуської міської ради

Директор ПП «ГеоУкрПроект»

Бербець В. В.

Головний архітектор проекту
(кваліфікований сертифікат – серія АА №002359)

Гавриленко А. М.

м. Калуш
2022 рік

Пояснювальна записка

1. Загальні дані.

Основою для розробки «Проекту детального планування території площею 4,3 га в районі вул. Промислова в м. Калуші для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості» 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 проекту детального планування території» від 28.04.2022р. №1373.

Територія, на яку розроблено детальний план території знаходяться в межах населеного пункту. Планувальна структура території визначена генпланом м. Калуш, Калуського району, Івано-Франківської області.

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 розробленні 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 1:5000;
2. План існуючого використання території, М 1:1000;
3. Схема планувальних обмежень, М 1:1000 (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 1:1000;
6. Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору, М1:1000;
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 4,3 га розташована в м. Калуш, Калуського району, Івано-Франківської області.

Рельєф зі значним перепадом висот.

Планувальна структура вуличної мережі та пішохідних зв'язків запроектована з врахуванням існуючих інженерно-транспортних мереж. До ділянки використовується під'їзд з вул. Промислова.

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;

- охоронна зона проектної побутової каналізації – 3м;

- охоронна зона проектного газопроводу – 2м;

- охоронна зона проектної ЛЕП 10 кВ – 10м;

- 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 розміщення асфальтного заводу Кредмаш ДС 158, будівництво адміністративної будівлі та складу.

Водопостачання: від проектної свердловини.

Система каналізації: від проектної централізованої каналізації.

Системи опалення та вентиляції проектується 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 в м. Калуш, Калуського р-ну, Івано-Франківської області.

Проектом передбачено відведення земельної ділянки, з цільовим призначенням 11.02 - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Споруди розташовується на нормативній відстані 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 проектною документації з розміщенням об'єкта будівництва та виготовлення проекту забудови.

Експлікація по детальному плану території:

1. Проектована адміністративна будівля;
2. Проектований завод;
3. Проектований склад;
4. Проектована свердловина;
5. Проектована парковка;
6. Проектовані автомобільні ваги;
7. Проектований майданчик для матеріалів.

Основні орієнтовні техніко-економічні показники :

- Площа земельної ділянки – 4,3 га;
- Площа забудови земельної ділянки – 2880,2 м²;
- Площа мощення – 10503,64 м²;
- Площа озеленення – 13586,77 м²;
- Відсоток забудови – до 6,7 %;
- 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 7 років	Етап від 15 до 20
Територія в межах проекту в тому числі:	Га/%	11,9	-	-
Площа забудови	м ²	-	2880,2	-
Площа ділянки	га	4,3	4,3	-
Площа мощення	м ²	-	10503,64	-
Площа озеленення	м ²	-	13586,77	-
Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього (існуюча, будівництво)	м	573,2	-	-
Зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	шт.	-	46	-
Промислових та складських будівель, всього	будинків	6	9	-