

## Пояснювальна записка.

### 1. Загальні дані.

Основою для розробки «Детального плану території щодо зміни цільового призначення земельних ділянок площею 0,1504 га (кадастровий номер 2610400000:15:002:0003) на вул. Грушевського, 65; площею 0,0989 га (кадастровий номер 2610400000:15:003:0058) на вул. Грушевського, 67 та площею 0,0885 га (кадастровий номер 2610400000:15:003:0059) на вул. Грушевського, 67-А для реконструкції кафе «Шашлична» та будівництва торгово-офісної будівлі з влаштуванням квартир на вул. Грушевського, 65, 67, 67-А в м. Калуш Івано-Франківської області» 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:**

- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про основи містобудування», «Про стратегічну екологічну оцінку», «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про доступ до публічної інформації»;
- ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;
- ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
- ДБН В.2.3-4:2015 «Автомобільні дороги. Частина I Проектування. Частина II Будівництво»;
- ДБН В.1.2-4-2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту».

## 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 області на 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  $-20^{\circ}\text{C}$  і підвищення температури влітку до  $+20^{\circ}$ ,  $+30^{\circ}\text{C}$ . Зими, як правило, м'які, літо — тепле. Пересічна температура січня  $-4^{\circ}$ ,  $-10^{\circ}\text{C}$ , липня  $+18^{\circ}$ ,  $+25^{\circ}\text{C}$ . Період з температурою понад  $+10^{\circ}\text{C}$  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%

### **3. Комплексна оцінка території**

Земельна ділянка (кадастровий номер 2610400000:15:002:0003), площею 0,1504 га розташована в м. Калуш, вул. Грушевського, 65, знаходиться у власності Калинчук Галини Іванівни.

Цільове призначення земельної ділянки – 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Категорія земель – Землі житлової та громадської забудови.

Земельна ділянка (кадастровий номер 2610400000:15:003:0058), площею 0,0989 га розташована в м. Калуш, вул. Грушевського, 67, та знаходиться у власності Магас Тетяни Володимирівни.

Цільове призначення земельної ділянки – 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 2610400000:15:003:0059), площею 0,0885 га розташована в м. Калуш, вул. Грушевського, 67 а, та знаходиться у власності Калинчук Юлії Володимирівни.

Цільове призначення земельної ділянки – 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Категорія земель – Землі житлової та громадської забудови.

Територія з ухилом з півночі на південь. Перепадом висот 291.200 – 285.870.

Через ділянку транзитом проходять такі інженерні мережі : водопровід (d=110 мм), газопровід низького тиску.

Планувальна структура вуличної мережі та пішохідних зв'язків запроектована з врахуванням існуючих інженерно-транспортних мереж. До ділянок використовуються існуючі під'їзди з вул. Грушевського.

### **4. 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.;

- 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 – 5 м.;

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

- інші планувальні обмеження – відсутні.

## **5. 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: сільбищна, 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;

- озелених 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.

Види функціонального призначення відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок визначені в таблиці нижче.

**Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок**

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
підгрупи	класу	підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
	06		10206.0	території багатофункціональних центрів	03.10; 08.01	03.01; 03.02; 03.03; 03.04; 03.05; 03.06; 03.08; 03.09; 03.11; 03.20; 04.10; 05.01; 07.07; 08.02; 15.09; 15.10; 03.07; 03.12; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

**6. Основні принципи планувально-просторової організації території**

Метою даної роботи є визначення параметрів забудови земельних ділянок, 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 проєкту з планувальною структурою існуючої забудови.

## **7. Підготовка та благоустрій території**

Інженерна підготовка території населеного пункту – це комплекс інженерних заходів з метою покращення і зміни природних умов, ліквідації або обмеження фізико-геологічних процесів їх розвитку та впливу на територію населеного пункту. До інженерної підготовки території відносяться такі заходи: захист від підтоплення, пониження ґрунтових вод і осушення, захист від затоплення та укріплення берегових смуг водоймищ, протиерозійні заходи та боротьба з яроутворенням, заходи проти зсувів, селевих потоків, штучне зрошення тощо.

Благоустрій території представлений влаштування твердого покриття, брукування та озеленення території, влаштуванням дитячого майданчика та автомобільних стоянок.

Сміттєзбірники для побутових відходів розміщуються на території на відстані від вікон та дверей житлових та громадських будинків не менше 20 м.

## **8. Характеристика наміру забудови.**

На охопленій проєктом детального плану території передбачено будівництво багатофункціональних будинків, а саме торгово-офісних будівель з влаштуванням квартир та гаражів з побутовими приміщеннями. Облаштування дитячого майданчика для жителів квартир та автомобільних стоянок для жителів та відвідувачів комерційних приміщень.

Для можливості даного будівництва та реконструкції необхідно:

- змінити існуючі цільові призначення на 03.10 для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку.

- перенести існуючий водопровід на нормативну відстань від існуючих та проектних будівель.

Згідно ДБН В.2.5-74:2013 п. 12.48 « ... За неможливості забезпечення унормованої відстані від водоводів і мереж водопостачання до фундаментів будівель або споруд (не менше ніж 5 м по горизонталі, у просвіті) трубопроводи слід прокладати у захисних водонепроникних конструкціях – футлярах, кожухах або каналах.»

Водопостачання: від централізованої мережі водопостачання.

Система каналізації: від централізованої каналізації.

Системи опалення та вентиляції проектується відповідно до чинних норм та правил.

Всі пропозиції по детальному плану території виконані згідно діючих нормативних документів .

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 – 0,1504 га, 0,0989 га, 0,0885 га;
- Площа забудови (проектна) – 1000,0 м<sup>2</sup>;
- Максимальний відсоток забудови – 45%
- Максимальна поверховість – 4 поверхи.

Організація дорожнього руху.

В робочому проекті виконати розділ організація дорожнього руху.

Розділ інженерне забезпечення території, протипожежні заходи визначити робочим проектом.

Остаточні проектні вирішення забудови будуть прийняті на стадії «Робочий проект» після отримання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки.

## 9. 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
<b>Територія</b>				
Територія в межах проекту в тому числі:	Га/%	1,7	-	-
- 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	»	-	-	-
<b>Населення</b>				
Чисельність населення, всього у тому	тис. осіб	-	-	-



числі:				
- 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)	»	-	-	-
<b>Житловий фонд</b>		-	-	
Житловий фонд, всього	тис. м <sup>2</sup> загальної площ./%	-	-	-
в тому числі:				
- садибний	тис. м <sup>2</sup> /%	-	-	-
• багатоквартирний	»	-	-	-
Середня житлова забезпеченість у тому числі	м <sup>2</sup> /люд.	-	-	-
- у садибній забудові	»	-	-	-
• у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	»	-	-	-
Вибуття житлового фонду	тис. м <sup>2</sup> загальної площі	-	-	-
Житлове будівництво, всього	»			
У тому числі за видами:	Квартира (будинків)	7	5	-

<ul style="list-style-type: none"> <li>садибна забудова (одноквартирна забудова)</li> </ul>	Тис.кв.м/ будинків	7	5	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>багатоквартирна забудова</li> </ul>	»	-	2	-
Із неї:				
<ul style="list-style-type: none"> <li>малоповерхова (1-3 поверхи)</li> </ul>	»	-	-	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>середньо поверхова (4-5 поверхів)</li> </ul>	»	-	2	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>багатоповерхова (6 поверхів та вище)</li> </ul>	»	-	-	-
У тому числі поверхів:				
<ul style="list-style-type: none"> <li>6-9</li> </ul>	»	-	-	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>10 і вище</li> </ul>	»	-	-	-
Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої забудови	Тис. кв.м	-	-	-
<b>Вулично-дорожня мережа міський пасажирський транспорт</b>				
Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього (існуюча, будівництво)  У тому числі	км	0,15	-	-
-магістральні вулиці загальноміського значення	»	-	-	-
-магістральні вулиці районного значення	»	-	-	-
Кількість транспортних розв'язок у різних рівнях	од	-	-	-
Кількість підземних та надземних	»	-	-	-

пішохідних переходів				
Щільність вулично-дорожньої мережі, всього:	Км/км.кв	-	-	-
У тому числі:				
-магістральної мережі	»	-	-	-
Протяжність ліній наземного громадського транспорту (по осях вулиць) всього:	км	-	-	-
У тому числі:				
-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	»	-	3	-
Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів	Маш-місць	-	17	-
<b>Інженерне обладнання</b>				
Водопостачання		-	-	-
- водоспоживання всього	Тис м3/добу	-	-	-
- кількість квартир, що обладнані електроплитами	Од.	-	-	-
Каналізація	»	-	-	-

Сумарний об'єм 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	-	-	-
<b>Охорона навколишнього середовища</b>				
Санітарно захисні зони, всього	га	-	-	-
• У тому числі озеленені	»	-	-	-