

Замовник: Виконавчий комітет Калуської міської ради

06 / 2022



## ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ обмеженої вул. Цеглинського, вул. Підвальна, вул. С. Бандери та площею Героїв в м. Калуші

- I. Стратегія просторового розвитку території.
- II. Звіт про стратегічну екологічну оцінку.
- III. Графічні матеріали.

Директор ..... Павлів О. Б.

головний архітектор проєкту ..... Зінчук Н. Б.

архітектор ..... Склярова І. В.

кваліфікаційний сертифікат: серія АА № 000716 від 24.10.2012 р.  
 "Розроблення містобудівної документації".

## ПЕРЕЛІК МАТЕРІАЛІВ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

- I. Стратегія просторового розвитку території.
- II. Звіт про стратегічну екологічну оцінку
- III. Графічні матеріали.
- IV. Додатки (документи, вихідні дані).

### I. Стратегія просторового розвитку території

Вступ .....	3
1. Стисла історична довідка .....	4
2. Містобудівні умови .....	5
2.1. Розміщення території в структурі міста .....	5
2.2. Рішення генплану м. Калуша .....	5
2.3. Пропозиції історико-архітектурного плану м. Калуша .....	6
3. Природні умови .....	8
3.1. Інженерно-геологічні умови .....	9
4. Комплексна оцінка території .....	10
4.1. Стан навколишнього середовища .....	10
4.2. Використання території, землеустрій та землекористування .....	10
4.3. Забудова території, характеристика будівель .....	11
4.4. Характеристика об'єктів культурної спадщини .....	12
4.5. Характеристика інженерного обладнання .....	12
4.6. Транспортна мобільність та інфраструктура .....	12
4.7. Характеристика озеленення і благоустрою .....	12
4.8. Обмеження у використанні земельних ділянок (планувальні обмеження) .....	13
5. Наміри забудови .....	13
6. Обґрунтування проектних рішень .....	13
6.1. Просторово-планувальна організація території .....	13
6.2. Структура забудови та формування архітектурної композиції нового будівництва .....	14
6.3. Житловий фонд та розселення .....	15
6.4. Обслуговування населення .....	16
6.5. Транспортна мобільність та інфраструктура .....	17
6.6. Інженерна підготовка території та вертикальне планування .....	18
6.7. Інженерне забезпечення .....	18
6.8. Протипожежні заходи .....	20
6.9. Екологічні вимоги та пропозиції благоустрою .....	20
6.10. Функціональне зонування території .....	20
6.11. Переважні та супутні види використання території .....	21
6.12. Співвідношення видів функціонального призначення територій з видами цільового призначення земельних ділянок .....	25
6.13. План реалізації рішень ДПТ.....	26
6.14. Містобудівні умови і обмеження (проект) .....	27
7. Основні техніко-економічні показники .....	30
8. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту .....	32

## II. Звіт про стратегічну екологічну оцінку

1.	Зміст та основні цілі проєкту ДПТ, його зв'язок з іншими документами державного планування .....	34
2.	Характеристика поточного стану довкілля, у тому числі здоров'я населення, та прогнозні зміни цього стану, якщо проєкт ДПТ не буде затверджено .....	35
3.	Характеристика стану довкілля, умов життєдіяльності населення та стану його здоров'я на територіях, які ймовірно зазнають впливу .....	36
4.	Екологічні проблеми, у тому числі ризику впливу на здоров'я населення, які стосуються ДПТ, зокрема щодо територій з природоохоронним статусом (за адміністративними даними, статистичною інформацією та результатами досліджень) .....	38
5.	Зобов'язання у сфері охорони довкілля, у тому числі пов'язані із запобіганням негативному впливу на здоров'я населення, встановлені на міжнародному, державному та інших рівнях, що стосуються ДПТ, а також шляхи врахування таких зобов'язань під час підготовки ДПТ. ....	38
6.	Опис наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, у тому числі вторинних, кумулятивних, синергічних, коротко-, середньо- та довгострокових (1, 3-5 та 10-15 років відповідно, а за необхідності - 50-100 років), постійних і тимчасових, позитивних і негативних наслідків .....	39
7.	Заходи, що передбачається вжити для запобігання, зменшення та пом'якшення негативних наслідків реалізації ДПТ .....	40
8.	Обґрунтування вибору виправданих альтернатив, що розглядалися, опис способу, в який здійснювалася стратегічна екологічна оцінка, у тому числі будь-які ускладнення (недостатність інформації та технічних засобів під час здійснення такої оцінки) .....	41
9.	Заходи, передбачені для здійснення моніторингу наслідків виконання ДПТ, для довкілля, у тому числі для здоров'я населення .....	41
10.	Опис ймовірних трансграничних наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення (за наявності) .....	41
11.	Резюме нетехнічного характеру інформації .....	42
12.	Вимоги до звіту про стратегічну екологічну оцінку .....	42

## III. Графічні матеріали

1.	Схема розташування території в планувальній структурі м. Калуша	б/м	- арк. № 1.
2.	Схема розташування території в структурі історичного середовища м. Калуша	М 1:5 000	- арк. № 2.
3.	План існуючого використання території (опорний план)	М 1:1000	- арк. № 3.
4.	Схема існуючих планувальних обмежень	М 1:1000	- арк. № 4.
5.	Проектний план	М 1:1000	- арк. № 5.
6.	Схема прогнозованих планувальних обмежень	М 1:1000	- арк. № 6.
7.	План червоних ліній	М 1:1000	- арк. № 7.
8.	Схема організації руху транспорту і пішоходів. Поперечні профілі вулиць	М 1:1000 М 1:200	- арк. № 8.
9.	Схема інженерної підготовки території та вертикального планування	М 1:1000	- арк. № 9.
10.	Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору	М 1:1000	- арк. № 10.
11.	Схема функціонального зонування	М 1:1000	- арк. № 11.
12.	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту	М 1:1000	- арк. № 12.

# I. СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ВСТУП

Детальний план території, обмеженої вул. Цеглинського, вул. Підвальна, вул. С. Бандери та площею Героїв в м. Калуші (далі - ДПТ), розроблений на замовлення виконавчого комітету Калузької міської ради.

Проєкт ДПТ розроблений на підставі наступних документів та вихідних даних:

1. Рішення Калузької міської ради від 30.06.2022 № 1453 "Про надання дозволу на розроблення проєкту детального плану території, обмеженої вул. Цеглинського, вул. Підвальна, вул. С. Бандери та площею Героїв в м. Калуші".
2. Завдання на розроблення ДПТ.
3. Топографічне знімання масштабу 1:1000 у цифровому форматі (система координат УСК-2000), виконане КП "Земельно-кадастрове госпрозрахункове бюро КМР" у 2022 р..

При розробці ДПТ враховано містобудівна документація та інші матеріали:

1. "Генеральний план міста Калуш Івано-Франківської області" – Київ, ДП УДНДІ "Діпромiсто", 1978 р. (затверджений у 1979 р.).
2. Проєкт "Генеральний план міста Калуш Івано-Франківської області" – Київ, ДП "НДПІ містобудування", 2020 р. (в стадії погодження).
3. "Історико-архітектурний опорний план, визначення меж та режимів використання історичних ареалів міста Калуш Івано-Франківської області" – Київ, ДП "НДПІ містобудування", 2019 р. (в стадії погодження).
4. Детальний план території історичного ареалу міста Калуш – Київ, ДП НДПІ містобудування, 2022 р.
5. Містобудівний розрахунок "Ревіталізація центральної частини м. Калуша з реконструкцією кінотеатру "Відродження" та готелю "Асторія" – Львів, ТОВ "Зелемiнь", 2022 р..

При розробці проєкту також враховано історичні матеріали, інтернет-ресурси:

1. Кадастрова мапа центру міста Калуша. Kalusz Town Center Feldskizzen (undated) (електронний ресурс), режим доступу:  
<https://maps.geshergalicia.org/cadastral/kalush-kalusz-nd/>
2. Матеріали Вікіпедії:  
<https://uk.wikipedia.org/wiki/Калуш>

Містобудівна документація виконана у відповідності з діючими законодавчими і нормативними документами:

- Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності",
- Закон України "Про охорону культурної спадщини",
- Земельний Кодекс України,
- ДБН Б.1.1-14:2012 "Склад та зміст детального плану території",
- ДБН Б.1.1-14:2021 "Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні",
- ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій",
- ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011 "Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)",
- ДБН В.2.2-15:2019 "Житлові будинки. Основні положення",
- ДБН В.2.2-9:2018 "Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення",
- ДБН В.2.2-20:2008 "Будинки і споруди. Готелі",
- ДБН В.2.3-15-2007 "Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів",
- ДБН В.2.3-5:2018 "Вулиці та дороги населених пунктів",
- ДСП № 173-96 "Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів".
- "Порядок надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст" (із змінами і доповненнями).

**Метою проєкту ДПТ** є вирішення першочергових питань з врахуванням комплексного розвитку даного середовища Калуша, а саме:

- впорядкування планувально-просторової структури з метою ефективного використання території міста з врахуванням намірів власників будівель і споруд та землекористувачів земельних ділянок;
- визначення всіх планувальних обмежень використання території;
- визначення містобудівних умов і обмежень нової забудови в межах ДПТ.

При розробці проекту ДПТ також враховано проектні напрацювання ТзОВ "Зелеміль" **"Новий подих в старий Калуш"**

▲ Головним завданням ДПТ є визначення допустимих параметрів нового будівництва в межах території проектування.

## 1. СТИСЛА ІСТОРИЧНА ДОВІДКА

Проектом ДПТ охоплено територію центральної частини міста Калуш, що обмежена вулицями Цеглинського, Підвальна, С. Бандери та площею Героїв.

Міське середовище на даній території характеризується послідовними перетвореннями на різних історичних етапах розвитку, що пов'язано з історією Калуша загалом.

У період XIII-XV століть на території центральної частини сучасного Калуша існувало дворище з торговицею, солеварнями, броварнею та замком. До 1549 року поселення було відоме як село Галицького староства. Формування нового містечка розпочинається у середині XVI сторіччя, адже з 1549 року Калуш – вільне місто з Магдебурзьким правом.

В процесі перебудови місто набуло нового вигляду. На узгір'ї Калуша за розпорядженням короля було збудовано замок та укріплено його валами. Так формувалось місто-фортеця. Середмістя з бічними кварталами і вузькими вуличками входило до фортифікованої частини. В центрі була утворена прямокутна площа, по периметру якої були розміщені крамнички. Для міського магістрату на ринковій площі було споруджено дерев'яну ратушу, яку після руйнації внаслідок пожежі в середині XVII століття було відбудовано в камені.

Таким чином протягом XVI-XVIII століть сформувався комплекс **Вільного Міста Калуш** – укріплене королівське місто зі старостинським замком. Даний замок розміщувався в районі сучасних вулиць Ів. Франка і Січинського.

Наприкінці XVIII – початку XX століть калуський замок був знесений. Елементи та залишки від дерев'яних чи кам'яних замкових споруд, на жаль, не збережені. Укріплення міста-фортеці (стіни, брами, башти), які були споруджені по периметру середмістя, були розібрані. За історичними картами ці укріплення проходили по сучасних вулицях Підвальна, Ковжуна, Ів. Франка, С. Бандери (пл. Героїв).

У 1825 році в даній місцині Калуша було зведено велику єврейську синагогу, місце розміщення якої досі точно не з'ясовано. За однією з версій можливого її розташування вважається місце кінотеатру "Відродження", за другою версією – синагога знаходилась в районі теперішньої автостоянки на вул. Цеглинського. Існують також різні версії знищення синагоги: руйнації у часи Першої світової війни, підриву під час Другої світової війни.

Кадастрова мапа центру міста Калуша 1850 року свідчить, що територія в межах ДПТ була суцільно розділена на невеликі парцелі. Причому квартальні утворення тут були переважно видовженими і розділені паралельними вулицями (провулками).



Схема 1.

Фрагмент кадастрової мапи центру міста Калуша. Kalusz Town Center Feldskizzen (undated)

(електронний ресурс), режим доступу: <https://maps.geshergalicia.org/cadastral/kalush-kalusz-nd/>

У довоєнний період Калуш, як і більшість галицьких міст, набуло камерного простору, де були відсутні великі об'ємні споруди, а основними композиційними домінантами були храмові споруди: церква Святого Архистратига Михаїла, костел Святого Валентина та значні громадські будівлі.

Історична планувальна структура центральної частини Калуша збереглася й досі із незначними змінами. Територія проектування і прилегла місцевість сформована переважно історичною забудовою XIX ст. - поч. XX ст.. Квартали історичної забудови утворені із парцелей житлових та адміністративних будинків, що головними фасадами виходять на вулиці, а своїми тильними подвір'ями або торцями офіцин – всередині кварталу.

У радянський період в центрі Калуша з'являються нові будівлі в стилі соцреалізму – громадські заклади: кінотеатр "Лен. комсомолу" (тепер "Відродження") і готель Прикарпатський" (тепер "Асторія"), а по вул. Підвальної споруджуються багатоповерхові житлові будинки.

## 2. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ

### 2.1. Розміщення території в структурі міста

Територія, на яку розробляється проєкт ДПТ, знаходиться в історичному центрі Калуша і примикає безпосередньо до головного громадського простору міста – площі Героїв.

Проєктом ДПТ охоплено територію, площею орієнтовно 1,82 га, яка обмежена вулицями Цеглинського, Підвальна, С. Бандери та площею Героїв.

В межах проєктування наявна історично сформована 2-3-поверхова забудова та 2-4-поверхові будівлі радянського періоду. Низка будинків віднесені до пам'яток архітектури місцевого значення (див. п/розд. 4.4, табл. 1).

Старі будинки на площі Героїв (буд. №№ 17, 19, 21) споруджувались на парцелях, як правило, у різні часи протягом XVIII-XX ст. по принципу вставки, що розміщались між глухими торцями вже існуючих сусідніх будівель, або з можливістю прибудови в майбутньому. Наріжні будинки відігравали роль акцентів в композиції забудови кварталів площі (в межах ДПТ - буд. № 22). На вул. Цеглинського окремо розташовані будинки.

Існуючі 2-поверхова споруда кінотеатру "Відродження" і 4-поверхова будівля готелю "Асторія" композиційно "випадають" з ансамблю історично сформованої забудови. Наявність відкритих просторів біля них, насамперед навколо готелю, візуально підкреслюють дисонуючу роль в цінному історичному середовищі.

На це впливає також відсутність забудови на розі площі Героїв і вул. С. Бандери. Очевидно, що дану ділянку слід віднести до історично недоосвоєних ділянок, де історична забудова не була сформована через нездійснення проектних рішень (або з інших причин).

▲ Отже, основним критерієм при реконструкції та розміщенні нової забудови є врахування особливостей сформованого історичного середовища. Нове будівництво має стати сучасним композиційним завершенням забудови площі Героїв і відповідати вимогам щодо доповнення характеру цього середовища у планувальному, масштабному і архітектурному співвідношенні з оточенням.

### 2.2. Рішення генерального плану м. Калуша

#### Рішення генплану 1979 р.

Чинний Генеральний план м. Калуша розроблений у 1978 році Державним науково-дослідним інститутом проектування міст "Діпромісто" (м. Київ) і затверджений у встановленому порядку у 1979 році. Цей генплан виконаний по канонам планової економіки і нормативним вимогам того часу. Збереження традиційного розпланування в історичному центрі міста ігнорувалось. Пріоритетним було нове цивільне будівництво та розвиток транспортної інфраструктури за рахунок перепланування кварталів, знесення старих будівель тощо. При цьому по сучасній площі Героїв планувалось трасування магістралі (див. схему 2).

#### Рішення генплану 2019 р.

Новий проєкт генерального плану міста Калуш, розроблений ДП "НДПІ містобудування (м. Київ), на даний час ще не затверджений.

Даним генпланом територія проєктування узагальнено віднесена до територій громадського центру міста з громадським простором – площею Героїв. При цьому збереження історико-культурної спадщини є пріоритетним.

Вулиці Цеглинського, Підвальна, С. Бандери генпланом міста визначені, як вулиці місцевого значення. Найближчими до території ДПТ магістральними вулицями загальноміського та районного значення, які формують мале транспортне кільце навколо центрального ядра м. Калуша, а саме: вул. Грушевського (частково), вул. Винниченка, бульв. Незалежності, вул. Руська, вул. Європейська, вул. Височанка.

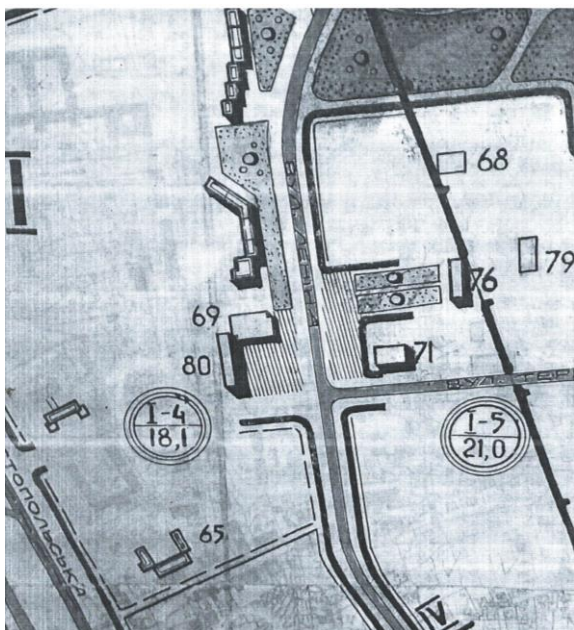


Схема 2  
Викопювання з генерального плану міста  
Калуш Івано-Франківської області 1979 р.



Схема 3.  
Викопювання з генерального плану міста  
Калуш Івано-Франківської області 2019 р.

### 2.3. Пропозиції історико-архітектурного опорного плану м. Калуша

Пропозиціями науково-проектної документації "Історико-архітектурний опорний план, визначення меж та режимів використання історичних ареалів міста Калуш Івано-Франківської області", виконаної ДП "НДПІ містобудування" (м. Київ, 2019 р.), яка на даний час є в стадії погодження, територія ДПТ віднесена до історичного ареалу **"Вільне Місто Калуш"** (див. схему 4).

Історичний ареал - це найбільш освоєна в минулому і добре збережена частина території населеного місця, що відрізняється традиційним характером середовища і значною кількістю об'єктів культурної спадщини від інших, менш освоєних або погано збережених частин населеного місця (відповідно до Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318).

Режим використання території історичних ареалів Калуша має забезпечити реалізацію пріоритетного напрямку містобудівної діяльності в їх межах – збереження традиційного характеру історичного архітектурно-просторового середовища, охорону і раціональне використання розташованих в їх межах нерухомих об'єктів культурної спадщини та збереження їх містоформуючої ролі; визначається виходячи з історико-культурного потенціалу території та за структурою охоронного зонування: територіями та встановленими зонами охорони пам'яток.

Завдяки наявності численних пам'яток культурної спадщини дана територія віднесена до комплексної архітектурно-археологічної охоронної зони пам'яток архітектури об'єкта містобудування **"Вільне Місто Калуш зі Старостинським замком"** – А1 (див. схему 5) з режимом використання, що приводиться нижче.

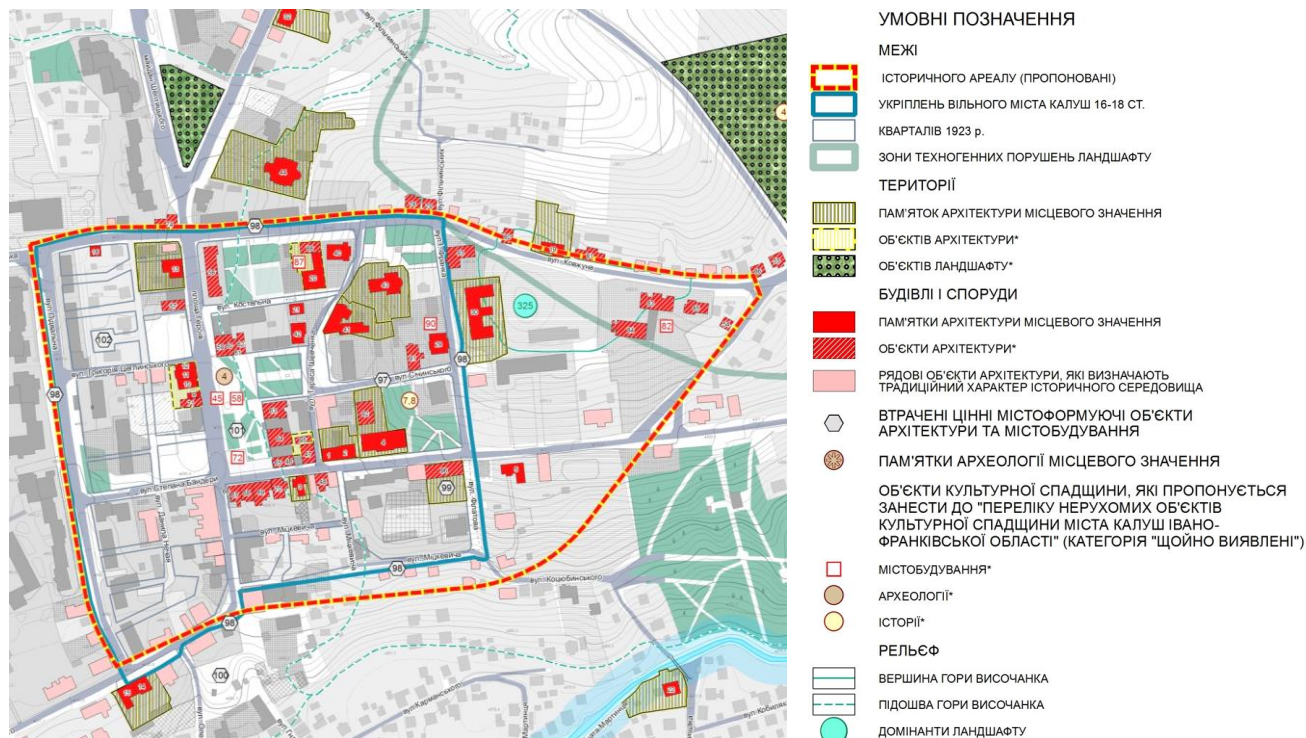


Схема 4.  
Фрагмент креслення "Історико-архітектурний опорний план" – Київ, ДП "НДПІ містобудування", 2019 р.

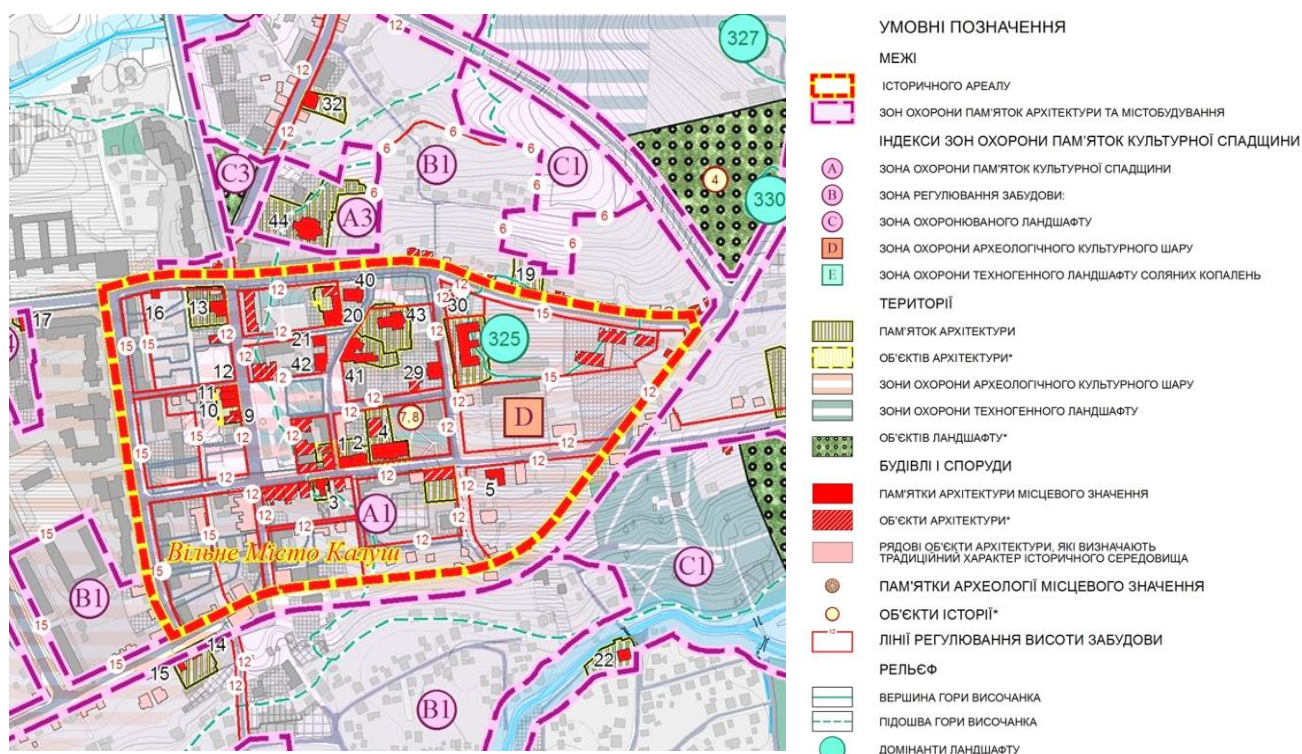


Схема 5.  
Фрагмент креслення "Історичні ареали та зони охорони пам'яток культурної спадщини. Основне креслення" – Київ, ДП "НДПІ містобудування", 2019 р.

Опис режиму використання територій (за пропозиціями науково-проектної документації "Історико-архітектурний опорний план, визначення меж та режимів використання історичних ареалів міста Калуш Івано-Франківської області", виконаного ДП "НДПІ містобудування" (м. Київ)

- Режим використання території об'єкта містобудування "Вільне Місто Калуш зі Старостинським замком" визначається за його первісною функцією: королівське вільне торгове місто магдебурзького права з старостинським замком, адміністративно-торговий центр території, в структурі якого збереглися первісні функції та особливості містобудівної



форми і розташовуються пам'ятки архітектури, зокрема, архітектурні доміанти, та підземні частини втрачених містоформуєчих архітектурних споруд в культурному шарі (Старостинський замок, площа Ринок з ратушею тощо).

Основний напрям функціонального використання території охоронної зони: історико-культурні, екскурсійно-туристичні функції та їх інфраструктура, адміністративні, торгові, житлові функції тощо.

Всі види будівельних робіт обмежуються необхідністю:

- супроводу земляних робіт археологічними дослідженнями культурного шару об'єкта археології *"Культурний шар Вільного Міста Калуш зі Старостинським замком"* з вилученням підйомного матеріалу (за рахунок забудовника); у разі виявлення підземних частин споруд необхідним є проведення додаткових архітектурно-археологічних досліджень з метою виявлення їх історико-культурної цінності (занесення до "Переліку ..." як об'єктів можливого відтворення) та консервації;

- збереження об'єктів (пам'яток) архітектури та археології – археологічного культурного шару з підземними частинами втрачених містоформуєчих будівель та споруд; проведення ремонтно-реставраційних робіт та робіт з консервації пам'яток архітектури, регенерації історичного архітектурно-просторового середовища територій пам'яток архітектури;

- приведення об'єктів культурної спадщини території у стан, придатний для екскурсійного відвідування, музеєфікація території пам'яток;

- благоустрою та озеленення території (зокрема, збереження високостовбурної рослинності та формування зелених насаджень скверів).

- збереження історичного архітектурно-просторового середовища об'єкта містобудування *"Вільне Місто Калуш зі Старостинським замком"*, який пропонується занести до "Переліку ..." (категорія "щойно виявлені") (середовище типу 1); забезпечується спадкоємним розвитком системи ренесансного містобудування:

- збереження планувальної основи історичного середовища: мережі старих вулиць, ліній регулювання (червоних ліній, ліній забудови, меж ділянок забудови кварталів площі Ринок;
- ансамблевості забудови площі (проведення ремонтно-реставраційних робіт з пристосуванням об'єктів (пам'яток) архітектури та містобудування, реконструкції рядових будівель, які формують традиційний характер середовища, та нове будівництво (заповнення втрачених фрагментів фронту забудови площі Ринок новими будівлями);
- консервація та музеєфікація з пристосуванням підземних споруд Старостинського замку та Вільного Міста Калуш; можливим є відтворення окремих втрачених містоформуєчих архітектурних споруд (ратуша на площі Ринок, замок та Велика синагога тощо);
- благоустрій історичного центру Калуша (відтворення фрагменту Старостинського замку – італійського саду) зі збереженням пейзажно-видової структури середовища ареалу;
- збереження історичної висоти забудови (до гребеня даху – 9-12 м, окремих будівель та їх фрагментів – до 15 м).

### 3. ПРИРОДНІ УМОВИ

#### Клімат

Клімат району помірно-континентальний, вологий.

За даними метеостанції "Долина" протягом 2011-2015 років абсолютна максимальна температура повітря становила +35,8°C, абсолютна мінімальна –27°C. Пересічна температура січня – 4-10 °С, липня +18-25 °С. Період з температурою понад +10 °С становить 160-170 днів. Безморозний період становить 250-255 днів. Тривалість опалювального сезону складає 179 діб. Середня сумарна кількість опадів за рік в складає 774 мм.

Середній багаторічний показник відносної вологості повітря складає 73%. Число днів з сніжним покривом становить 66-70 днів, максимальна висота снігу з середніх показників дорівнює 31 см. Глибина промерзання становить 80 см.

Переважаючими напрямками вітрів є західні, північно- і південно-західні, а також східні.

#### Геоморфологія і рельєф

В геоморфологічному відношенні місцевість м. Калуша відноситься до південно-західного схилу Войнилівської височини – передгірної височини в Передкарпатті на межиріччі Лімниці та Сівки, що є притоками Дністра.

Територія проектування знаходиться на підніжжі західного схилу гори Височанка.

Загальний ухил рельєфу даної території спостерігається в південно-західному напрямку, у бік русла р. Млинівки. Перепад висот в межах ДПТ складає орієнтовно 5 м (від 299 м до 294 м). Середній ухил поверхні даної території становить ~ 2,7 %, локальний ухил окремих ділянок в межах ДПТ коливається від 0,5 % до 12 %. За умовами ухилу поверхні ділянки з ухилом понад 8 % відносяться до малосприятливої категорії для будівництва.

#### Гідрогеологічні умови

В районі міста поширені декілька водоносних горизонтів.

Верхній водоносний горизонт утворюється за рахунок інфільтрації атмосферних і поверхневих вод, приурочений до прошарків піщаних глин, пісків і супісків. Мінералізація вод коливається від 0,2 до 2,4 г/л. На території проектування, що відноситься до V надзаплавні тераси річки Лімниця, рівень залягання ґрунтових вод (верховодка) складає понад 5 м від денної поверхні.

Другий від поверхні водоносний горизонт надсоліть розсолів розповсюджений в місцях виходу калійних солей на денну поверхню. Це ділянки Калуш-Голинського родовища, глибина залягання рівня розсолів – 13-14 м від поверхні. Розсоли приурочені здебільшого до закарстованої нижньої зони порід гіпсо-глинистої шапки. За хімічним складом надсоліть розсоли відносяться до хлоридно-натрієвого та хлоридно-сульфатно-натрієво-магнієво типам. Мінералізація розсолів змінюється від 50 до 367 г/л.

Водоносний горизонт підсоліть відкладів, що володіють напором приурочений до прошарків тріщинуватих піщаників та гравелитів, що залягають серед пістрявокольорових глин та аргілітів. Хімічний склад підземних вод підсоліть відкладів та їх мінералізація дуже різноманітні. У верхніх частинах розрізу циркулюють прісні та слабомінералізовані води, зі збільшенням глибини мінералізація збільшується, а в зонах контакту з соленосними відкладами досягає 170 г/л. За хімічним складом води гідрокарбонатно-кальцієво-магнієві, хлоридно-натрієві та хлоридно-кальцієві. Живлення даного горизонту виникає через інфільтрацію атмосферних опадів і можливо, внаслідок підтоку глибинних вод в зонах тектонічних порушень.

#### Геологічна будова

В геоструктурному відношенні територія Калуша розташована в межах зовнішньої та внутрішньої зони Передкарпатського тектонічного прогину. Геологічний розріз міста представлений (знизу догори) стебницькою, нижньобалицькою і верхньобалицькою світами.

*Стебницька світа* складена різнобарвними породами (сірими, темно-сірими, червоно-бурими). Серед літологічних різновидів переважають глини, часто розсланцьовані, з прошарками пісковиків, алевролітів, а також рідкими прошарками гіпсу і ангідриту.

Вище по розрізу залягають відклади *нижньобалицької світи*, які складені сірими соленосними глинами, глинистими та піщано-глинистими брекчіями, кам'яною сіллю та пластами і лінзами калійних солей. Потужність соленосної товщі досягає до 400 м. Калійні пласти залягають ярусно, часто перекривають один одного. Потужність їх змінюється від 2-3 м до 30-40 м і більше.

*Верхньобалицька світа* складена строкатоколірними (сірими, зеленувато-сірими, червоно-бурими) карбонатними глинами, алевролітами, дрібнозернистими пісковиками з прожилками гіпсу та ангідриту. Серед цих порід іноді зустрічаються прошарки засолених глин та брекчій.

### **3.1. Інженерно-геологічні умови**

В геологічній будові наявні різні за літологією шари, а саме: насипні ґрунти, суглинок (напівтвердий, тугопластичний і пластичний), галечниковий ґрунт та неогенові породи. Шари мають похиле залягання. Зміна потужності шарів незакономірна. Виходячи з умов рельєфу в інженерно-геологічному відношенні територія проектування відноситься до:

- сприятливої категорії для забудови – з ухилом поверхні 0,5 % - 8 %,
- малосприятливої категорії для забудови – ділянки з ухилом поверхні землі більше 8 %.

Сейсмічність району 6-7 балів (при ймовірності 10 і 5 % перевищення сейсмічної інтенсивності в балах шкали MSK-64 згідно карти ЗСП-2004-А ДБН В.1.1-12:2014).

▲ Територія забудови м. Калуша знаходиться в зоні впливу гірничих виробок. Територія

ДПТ не попадає в межі гірничих відводів. Разом з тим, враховуючи підроблюваність інших території, проекти реконструкції та нового будівництва на даних територіях, необхідно розробляти відповідно до вимог ДБН В 1.1-45:2017 "Частина I. Будівлі і споруди в складних інженерно-геологічних умовах. Загальні положення". На наступній стадії проектування на ділянках нового будівництва і реконструкції необхідно попередньо виконати інженерно-геологічні вишукування. Крім того, необхідно виконувати моніторингові спостереження стану земної поверхні.

#### 4. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

##### 4.1. Стан навколишнього середовища

Проектована територія – сформований квартал житлової і громадської забудови, що знаходиться у центральній частині міста Калуш.

В центрі Калуша облаштовані сквери і озеленені майданчики, а в районі вул. С. Бандери наявний міський парк культури та відпочинку ім. Івана Франка, що позитивно впливає на стан навколишнього середовища та привабливість даного району міста загалом.

В межах території ДПТ підприємства та об'єкти із шкідливим впливом на навколишнє середовище (шкідливі викиди, електромагнітне випромінювання тощо) відсутні.

##### 4.2. Використання території, землеустрій та землекористування

Частина території ДПТ зайнята житловою 2-4-поверховою квартирною забудовою із об'єктами громадського обслуговування, які розташовані у перших поверхах житлових будинків, серед яких:

- магазин "Основа";
- ресторан-кондитерська "Вкусняшка";
- магазин "Дитячий ігровий світ";
- магазин продтоварів;
- флористична майстерня "Квітанок".

Значна частина даної території зайнята закладами громадського призначення, що розташовані в окремих будівлях, а саме:

- колишній кінотеатр "Відродження";
- готель "Асторія";
- офіс-центр ТОВ "Тімбер Груп" і супермаркет "Рукавичка" (в першому поверсі).

На ділянці між будинками № 17 і № 19 на пл. Героїв розташований павільйон об'єкту торгівлі. На вул. Підвальній в комплексі із автобусною зупинкою влаштовані прибудовані об'єкти торгівлі.

Місця розташування вказаних установ представлені на кресленні плану існуючого використання території (див. арк. № 3).

##### Використання території за даними земкадастру

Земельні ділянки існуючої житлової забудова не оформлені документацією землеустрою.

Ділянка колишнього кінотеатру на пл. Героїв, 16, площею 0,3448 га (кадастровий № 2610400000:13:005:0024, цільове призначення: 03.05 - *Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування*) належить ТОВ "Відродження 2011". На даний час ця ділянка огорожена і не використовується.

Ділянка готелю з рестораном "Асторія" на вул. Підвальній, 9 є сукупністю 4-х земельних ділянок, сумарною площею 0,2005 га (кадастрові №№ 2610400000:13:005:0037, 2610400000:13:005:0043, 2610400000:13:005:0044, 2610400000:13:005:0049, цільове призначення яких: 03.15 - *Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови*) є у приватній власності ТОВ "ВІПРЕМІУМ ГРУП".

Ділянка сумарною площею 0,1445 га (кадастрові №№ 2610400000:13:005:0046, 2610400000:13:005:0047, 2610400000:13:005:0048, цільове призначення яких 03.15 - *Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови*) є у приватній власності ТОВ "ЕТЕРА". Використовуються як аванзона перед готелем "Асторія".

Ділянка на пл. Героїв, 15/17а, площею 0,0661 га (кадастровий № 2610400000:13:005:0009, цільове призначення: 03.07 - *Для будівництва адміністративно-торгових приміщень (офіс, салон-магазин, рекламна агенція)*) є у приватній власності, використовується офіс-центром ТОВ "Тімбер Груп". В першому поверсі будівлі - супермаркет "Рукавичка".

Ділянка комунальної власності на пл. Героїв, площею 0,0127 га (кадастровий № 2610400000:13:005:0018, цільове призначення: 03.07 – *Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі*) використовується об'єктом торгівлі павільйонного типу.

Ділянка комунальної власності на пл. Героїв, 21, площею 0,0047 га (кадастровий № 2610400000:13:005:0039, цільове призначення: 03.07 – *Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі*) використовується кондитерською "Вкусняшка".

Дві ділянки комунальної власності на вул. Підвальній, площею 0,0068 і 0,0048 га (кадастрові №№ 2610400000:13:005:0003 і 2610400000:13:005:0004, цільове призначення: 03.07 – *Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі*) використовується об'єктами торгівлі в комплексі із автобусною зупинкою.

Значна частина території в межах ДПТ використовується в якості пішохідного простору та вуличної мережі.

В таблиці техніко-економічних показників приведені дані по балансу території в межах ДПТ.

#### **4.3. Забудова території, характеристика будівель**

Існуюча на території проектування забудова є капітальною.

Зблоковані будинки №№ 17, 19, 20, 21 на пл. Героїв були зведені на початку ХХ ст.. Спорудження старої будівлі на пл. Героїв, 22 датується періодом ХVІІ-ХVІІІ ст. Стан даних історичних будівель є переважно задовільний.

У 2000-2010 роках східний фронт забудови Площі Героїв був доповнений 3-поверховою новобудовою офіс-центру зі супермаркетом в першому поверсі.

Окремостоячі 2-поверхові житлові будинки на вул. Цеглинського №№ 1, 3, 9 споруджені в середині ХХ ст. і є у задовільному стані.

4-поверховий житловий будинок на вул. Підвальній, 7 був зведений у 1960-х роках і є типовою будівлею радянського періоду. Поруч із ним розміщені споруди об'єктів торгівлі в комплексі із зупинкою громадського транспорту.

Будівля колишнього кінотеатру на пл. Героїв, 16 давно не використовується. Стан будівлі занедбаний.

4-поверхова будівля готелю "Асторія" на вул. Підвальній, 9 налічує 55 номерів. В першому поверсі розташований ресторан. Верхній поверх реконструйовано під офіси.



*Вигляд існуючої забудови на площі Героїв, вул. Цеглинського, вул. Підвальній*

По цінності забудови 4(5) будинків в межах ДПТ віднесені до історико-культурної спадщини (див. підрозділ 4.4).

#### 4.4. Характеристика об'єктів культурної спадщини

В межах території ДПТ і на прилеглий території наявні об'єкти історико-культурної спадщини.

За даними Державного реєстру нерухомих пам'яток України до переліку пам'яток архітектури місцевого значення (в межах ДПТ) віднесені:

Таблиця 1

№№ п.п	Найменування об'єкта	Адреса	Датування спорудження	Охоронний номер	Рішення (постанова) про взяття на облік/ постанова про занесення до Державного реєстру нерухомих пам'яток України
1	Будинок житловий	Площа Героїв, 17	поч. ХХ ст.	1232	Розпорядження представника Президента України в Івано-Франківській області від 23.03.1994 № 77
2	Будинок житловий	Площа Героїв, 19, 20	1931 р.	1233	
3	Будинок житловий	Площа Героїв, 21	ХХ ст.	1234	
4	Будинок житловий	Площа Героїв, 22	XVII-XVIII ст.	1229	

Всі перелічені пам'ятки розташовані в межах території проектування.

На прилеглий території наявні об'єкти історико-культурної спадщини, які в науково-проектній документації "Історико-архітектурний опорний план, визначення меж та режимів використання історичних ареалів міста Калуш Івано-Франківської області" (ДП "НДПІ містобудування"), віднесені до значних об'єктів архітектури, містобудування, а саме:

Таблиця 2

№№	Комплекс будівель	Адреса	Датування спорудження
1	Північний фронт забудови Площі Героїв	Площа Героїв, №№ 2 - 5	буд. № 2 – 1930-і, реконструкція з надбудовою – 1980-і
2	Східний фронт забудови Площі Героїв	Площа Героїв, №№ 9 -12; вул. С.Бандери, 1	XIX ст..
3	Південний фронт забудови Площі Героїв	вул. С.Бандери, №№ 2, 4, 6; вул. Грушевського №№ 1, 2, 4	

Будинки №№ 1, 3, 9 на вул. Цеглинського (в межах ДПТ), №№ 2-16 на вул. Грушевського і № 14 на вул. Нечая (колишня лазня) (за межами ДПТ), вказаною роботою віднесені до рядових об'єктів архітектури, які визначають традиційний характер історичного середовища.

#### 4.5. Характеристика інженерного обладнання

Забудова в межах ДПТ забезпечена централізованим водопостачанням, водовідведенням, електропостачанням, газопостачанням. Інженерне забезпечення даного району здійснюється від існуючої мережі міста.

Інженерні мережі, що забезпечують забудову території ДПТ, прокладені по вулицях Підвальна, С. Бандери, Цеглинського та площею Героїв.

#### 4.6. Транспортна мобільність та інфраструктура

Основний транспортний зв'язок території проектування з вуличною мережею міста здійснюється по вул. Підвальній, вул. С. Бандери, по яких організований рух громадського транспорту. Дані вулиці також використовуються для тимчасового паркування.

Транспортний та пішохідний доступ до забудови на даній території здійснюється по вулицях Підвальна, С. Бандери, Цеглинського та площею Героїв.

Найближчі зупинки громадського транспорту (маршрутних автобусів) організовані на вул. Підвальній і вул. С. Бандери.

#### 4.7. Характеристика озеленення і благоустрою

Територія проектування достатньо озеленена, тут наявні зелені насадження загального користування. Деревні зелені насадження посаджені на Площі Героїв, вул. Підвальній (переважно каштани) та поблизу готелю "Асторія", стан яких задовільний. Окремі дерева наявні у внутрішніх подвір'ях житлових будинків.

Незначна частина території в межах ДПТ характеризується добротним благоустроєм - громадський простір на Площі Героїв.

Недоліком благоустрою території є захаращеність ділянки колишнього кінотеатру, наявність асфальтного покриття на пішохідних шляхах, тротуарах, а також стан підпірних стінок.

#### 4.8. Обмеження у використанні земельних ділянок (планувальні обмеження)

На території ДПТ планувальні обмеження, пов'язані із зонами шкідливого впливу (СЗЗ), відсутні. При реконструкції забудови та розміщенні нової необхідно враховувати:

- червоні лінії вулиць;
- цінність споруд та вимоги щодо охорони історико-культурної спадщини;
- обмеження щодо висоти проєктованої забудови;
- нормативні протипожежні відстані;
- вимоги забезпечення (не погіршення) умов інсоляції існуючого житла;
- зони обмеження забудови від інженерних мереж (нормативні мінімальні відступи).

За умовами рельєфу територія ДПТ відноситься переважно до сприятливої категорії для забудови.

### 5. НАМІРИ ЗАБУДОВИ

За намірами ТОВ "ВІПРЕМІУМ ГРУП" – власника земельних ділянок на вул. Підвальній, 9 (сумарною площею 0,2005 га) і одночасно власника будівель готелю "Асторія", ТОВ "Відродження 2011" – власника земельної ділянки на пл. Героїв, 16 (площею 0,3448 га) і будівлі колишнього кінотеатру "Відродження" планується реконструкція даних будівель із добудовою під багатоквартирне житло із комерційними приміщеннями.

За інформацією ТОВ "ЕТЕРА" - власника земельних ділянок на вул. Підвальній перед готелем "Асторія" (сумарною площею 0,1445 га) є наміри використання даних ділянок для розміщення офісної будівлі об'єктами комерційного призначення.

Нова забудова має слугувати доповненням до існуючої і функціонувати як єдиний комплекс.

### 6. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ

Пропозиції ДПТ базуються на принципі збереження традиційного історичного середовища даної частини м. Калуша, враховуючи:

- місце розташування проєктованої території в структурі міста;
- рішення містобудівної документації;
- природні умови та планувальні обмеження;
- існуючу забудову та сформовану мережу вулиць та проїздів;
- вимоги замовника - виконавчого комітету Калуської міської ради та інтереси ініціаторів забудови - власника земельних ділянок і будівлі на вул. Підвальній, 9 - ТОВ "ВІПРЕМІУМ ГРУП"; власника земельної ділянки і будівлі на пл. Героїв, 16 - ТОВ "Відродження 2011".
- сучасні тенденції в сфері цивільного будівництва з використанням традиційних композиційних прийомів формування середньовічного міста.

Основним критерієм при реконструкції та розміщенні нової забудови є врахування особливостей сформованого історичного середовища м. Калуша. Нове будівництво має відповідати вимогам щодо доповнення характеру цінного міського середовища у планувальному, масштабному і архітектурному співвідношенні з оточенням.

▲ Даним ДПТ враховані проєктні напрацювання ТзОВ "Зелеміль" "*Новий подих в старий Калуш*". В даній роботі приведений досвід формотворення сучасних культурних центрів серед історичної забудови у малих містах Євросоюзу. В ув'язці з історичним підґрунтям розвитку м. Калуша проєктними пропозиціями ТзОВ "Зелеміль" приймається оригінальна ідея нового композиційного утворення – *СІЛЬ-центр* і пропонується:

- формування цікавого якісного простору для містян,
- створення сучасного культурно-історичного осередку,
- відновлення центру тяжіння в історичному центрі.

#### 6.1. Просторово-планувальна організація території

Виходячи з комплексного містобудівного аналізу, з метою вдосконалення міського середовища та ефективного використання території проєктом ДПТ передбачається:

1. Створення сучасного багатфункціонального комплексу житлової та громадської забудови, базуючись на прийомах високощільності забудови, характерної для *Вільного Міста Калуш*.

2. Комплексна реконструкція існуючих будівель готелю і колишнього кінотеатру для перетворення їх у багатоквартирне житло з об'єктами громадського призначення в нижніх поверхах, включаючи новий готель.

3. Формування нового камерного простору, враховуючи історичні прийоми планування середньовічного міста-фортеці з розміщенням нових об'єктів громадського призначення; насичення новими сучасними функціями (торгівля, розваги, театр пива).

4. Розміщення композиційної доміанти всередині проєктованого комплексу.

5. Організація внутрішнього простору проєктованого комплексу з облаштуванням комфортного середовища з елементами благоустрою та озеленення.

В існуючих житлових та громадських будинках поступово здійснюватимуться реконструктивні заходи для підвищення комфорту проживання і діяльності, вдосконалення інженерного обладнання, а також впорядкування прибудинкових ділянок.

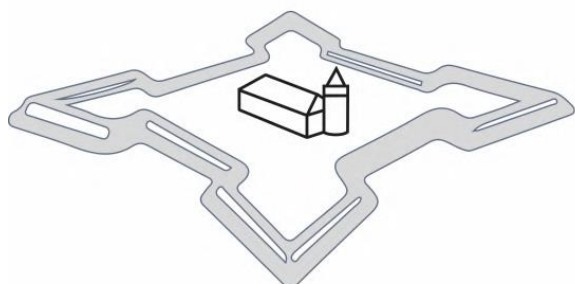
В перспективі доцільним є композиційне завершення фронтальної забудови пл. Героїв шляхом розміщення на недоосвоєній ділянці № 18 будинку-вставки.

## 6.2. Структура забудови та формування архітектурної композиції нового будівництва

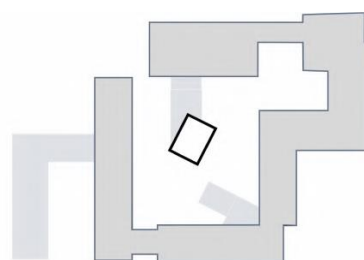
Проєктом ДПТ передбачається реконструкція будівель готелю і колишнього кінотеатру та розміщення нових об'єктів будівництва із забезпеченням композиційної єдності проєктованого комплексу як кварталу в цінному історичному середовищі, де домінуюча роль в архітектурно-просторовій композиції історичного центру міста належить храмовим спорудам.

Проєктований комплекс має стати сучасним композиційним завершенням забудови Площі Героїв, що доповнюватиме історичне середовище центральної частини м. Калуша. Разом з тим є потреба візуальної нейтралізації дисгармонійної масштабної 9-поверхової забудови радянського періоду, розміщеної на прилеглий території – по парній стороні вул. Підвальної.

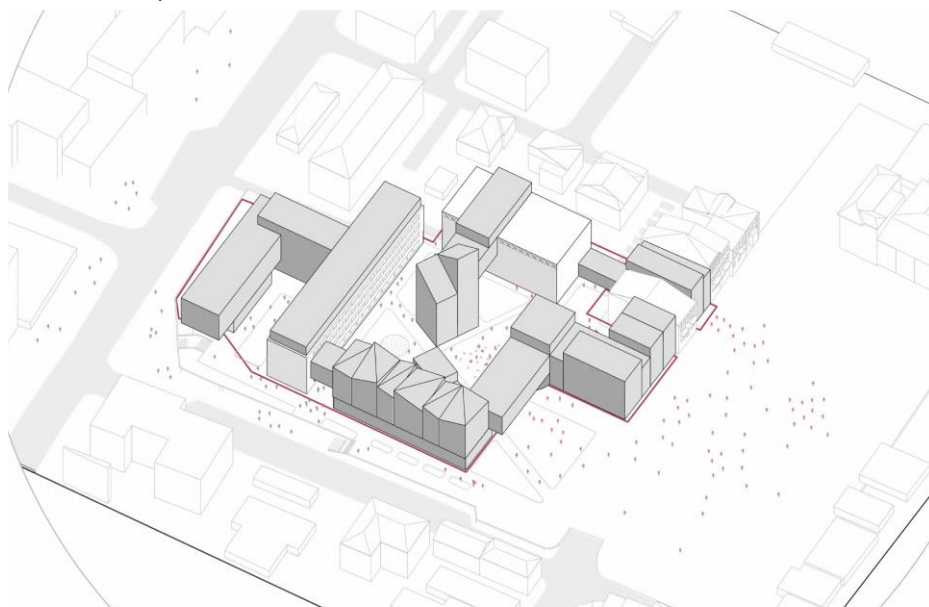
Проєктними пропозиціями ТзОВ "Зелемінь" на розі пл. Героїв і вул. Бандери пропонується формування нової периметральної забудови з граненими дахами, всередині якої розташовується композиційна доміанта – збірний образ вежі. Сценарій утворення візуально закритого простору заданий по аналогії формотворення безпечного простору середньовічного міста-фортеці, в центрі якого вежа (дзвіниця). Оскільки історія розвитку Калуша пов'язана з видобутком солі, головний символ комплексу асоціюється з кристаликом солі – *СІЛЬ-центр*.



ФОРТИФІКАЦІЯ + ВЕЖА



БЕЗПЕЧНИЙ ПРОСТІР



Вигляд проєктованого комплексу забудови за пропозиціями ТзОВ "Зелемінь"

▲ Отже, проектними напрацюваннями ТзОВ "Зелеміль" "*Новий подих в старий Калуш*" передбачається створення сучасного абсолютно нового об'єму в історичному середовищі Калуша, що стане його вдалим доповненням.

#### Висотність проекрованої забудови

В п/розділі 2.3 приведені пропозиції науково-проектної документації "Історико-архітектурний опорний план, визначення меж та режимів використання історичних ареалів міста Калуш Івано-Франківської області", виконаної ДП "НДПІ містобудування" (м. Київ, 2019 р.).

Вказаною роботою на основному кресленні "Історичні ареали та зони охорони пам'яток культурної спадщини" задані **лінії регулювання висоти забудови** в історичному ареалі "*Вільне Місто Калуш*": 12 м і 15 м (див. схему 5).

Проектом ДПТ пропонуються параметри нової забудови з урахуванням висоти сусідніх історичних будинків, наявної багатопверхової забудови на вул. Підвальній, а також враховуючи рельєфу місцевості.

Враховуючи перепад рельєфу, граничну висотність слід приймати з прив'язкою до абсолютних відміток.

Так висота північного фронту історичної забудови Площі Героїв (буд. №№ 3, 4, 5) становить приблизно 9,5 м (від відмітки тротуару до карнизу) або дорівнює ~ 310,5 (абс. відм.). Висота кутового будинку № 2 на Площі Героїв становить ~ 15 м (від тротуару до карнизу), а до гребеня даху ~ 17 м, а найвища відмітка наріжника – понад 19,5 м (абс. відм. ~ 319,5 м).

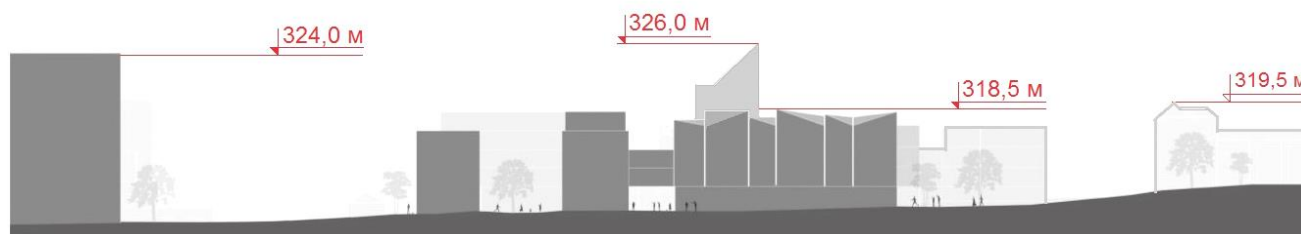
Висота західного фронту забудови Площі Героїв (буд. №№ 17а, 17-22) коливається в межах 8,5-12 м від тротуару до карнизу. Висота офісної будівлі № 17а до гребеня даху становить ~ 15 м (~ 314 м - абс. відм.).

Абсолютна відмітка 9-поверхових будинків на вул. Підвальній (№№ 4, 6) дорівнює ~ 324 м.

З метою візуальної нейтралізації масштабності дисгармонійної фронтальної 9-поверхової забудови на вул. Підвальній, що примикає до історичного ядра центру м. Калуша, доцільним є розміщення композиційної вертикалі висотою 28-30 м, або 324-326 м в абс. відмітках.

Максимальна висота проекрованої периметральної забудови навколо домінанти на ділянці кінотеатру пропонується 18 м (від тротуару до карнизу), або 315,5 м - абс. відм., до гребеня даху, відповідно, 21 м, або 318,5 м.

Гранична висота готелю з надбудовою пропонується 22 м (від тротуару до парапету), або 318 м - абс. відм., за умови відступу приміщень верхнього поверху від фасадної лінії.



*Пропоновані параметри проектового комплексу забудови (перетин по вул. С. Бандери).*

Остаточні параметри реконструкції та об'єктів нового будівництва, кількість поверхів, тип (форма) даху визначаються на наступній стадії проектування.

### **6.3. Житловий фонд та розселення**

На території ДПТ в існуючому житловому фонді налічується приблизно 30-35 квартир, де мешкають орієнтовно 75-90 осіб.

Житловий фонд та кількість мешканців в проектованій забудові визначається за пропозиціями ТзОВ "Зелеміль" "*Новий подих в старий Калуш*", виходячи з прийнятої поверховості 4-5 пов. (кількість поверхів житла – 2-4 пов), пропонуваної площі забудови ~ 1884 м<sup>2</sup> житловий фонд нового житла складатиме приблизно 4,7 тис. м<sup>2</sup> заг. площі, кількість квартир становитиме ~ 60-70 кв., кількість мешканців – до 160 осіб.

Остаточна площа забудови, кількість квартир та житловий фонд визначаються на наступній стадії проектування.

Орієнтовні показники житлового фонду та розселення в житловій забудові, враховуючи існуючий стан та перспективу, приведені в таблиці техніко-економічних показників.



#### 6.4. Обслуговування населення

##### Об'єкти обслуговування населення проєктованого житла

В табл. 3 приведена потреба проєктованого нового багатоквартирного житлового будівництва з розрахунковим населенням 160 мешканців (приймається ~ 70 кв.) в основних об'єктах системи обслуговування населення та прибудинкових майданчиках (згідно табл. 6.4 і табл. 10.5 ДБН Б.2.2-12:2019).

Таблиця 3

№ п/п	Найменування	Нормативи	Необхідно по нормі	Пропонується ДПТ
	<b>Об'єкти обслуговування</b>	Нормативна кількість місць на 1000 ос. населення	місць	місць
1	2	3	4	5
1	Заклади дошкільної освіти	45	7	використання існуючих дитсадків та загальноосвітніх шкіл
2	Школи	140	22	
	<b>Майданчики</b>	питомі розміри, м <sup>2</sup> на 1 ос./на 1 кв.	м <sup>2</sup>	м <sup>2</sup>
3	Ігрові для дітей дошкільного і молодшого шкільного віку	0,7 / 1,75	112 / 122	пропонується розміщення в сквері
4	Для відпочинку дорослих	0,2 / 0,5	32/ 35	
5	Для занять фізкультурою	2,0 / 5,0	320/ 350	майданчики для занять фізкультурою є на території СЗШ № 1, № 3, що на відстані 0.31-0.53 км.
6	Для виховування домашніх тварин	/ 0,3	/ 21	пропонується за межами ДПТ
7	Для тимчасової стоянки велосипедів	0,1 / 0,25	16/ 18	
8	Для тимчасової стоянки автомобілів	/ 15 %	11 маш.місць	
9	Для постійного зберігання автомобілів	/ 100 %	70 *	пропонується в цокольному-підземному паркінгу.
10	Для збирання побутових відходів	0,03 / 0,18 (наземний спосіб)	5 / 13	пропонується в межах ДПТ (наземний і підземний спосіб)

Інші заклади повсякденного обслуговування, торгівлі розташовані в радіусі пішохідної доступності від проєктованої житлової забудови, і зосереджені на вулицях Підвальна, С. Бандери і пл. Героїв. Крім того, об'єкти обслуговування передбачається розмістити в перших поверхах нової житлової забудови, конкретизація яких визначається на наступних стадіях проєктування.

##### Пропоновані заклади обслуговування загальноміського значення

Параметри реконструкції та нового будівництва громадських закладів прийняті відповідно до напрацювань ТзОВ "Зелемінь", де пропонується створення **культурного осередку**, насиченого новими сучасними функціями із розміщенням:

- готелю (~ 1150 м<sup>2</sup> 2 пов., за рахунок реконструкції будівлі кінотеатру);
- історично-мистецького і музейного центру;
- розважального центру з кінозалами, установ дозвілля, театру пива;
- закладів комерції, торгівлі та громадського харчування тощо.

Між торцями будинків № 17 і № 19 на пл. Героїв пропонується розташування новобудови-вставки, в якій доцільним є розміщення офісних приміщень та об'єктів комерції в нижньому поверсі.

Конкретизація пропонованих закладів громадського призначення визначається на наступній стадії проєктування. Орієнтовні показники об'єктів обслуговування приведені в таблиці техніко-економічних показників.

## 6.5. Транспортна мобільність та інфраструктура

### Вулична мережа

Вулична мережа в межах території проектування сформована вулицями Підвальна, С. Бандери, Цеглинського.

Вул. Підвальна і частина вул. С. Бандери (ділянка від вул. Грушевського до вул. Підвальної) є вулицями місцевого значення. Вул. Цеглинського є проїздом, що завершується тупиком.

Параметри вулиць в межах ДПТ наступні:

- вул. Підвальна, шириною вулиці в червоних лініях 25 м, проїзної частини ~ 11 м, тротуарів по непарній стороні вулиці – 4-7 м;
- вул. Пл. Героїв (продовження вул. С. Бандери, шириною вулиці в червоних лініях 19 м, проїзної частини ~ 7 м, тротуарів по північній стороні вулиці – 5-12 м;
- вул. Цеглинського, шириною вулиці в червоних лініях 8 м, проїзної частини – 4-5 м, тротуарів по непарній стороні вулиці – 1,5-2 м.

Площа Героїв в межах ДПТ є пішохідною і для проїзду транспорту не використовується.

Проектом ДПТ пропонується уточнення червоних ліній вулиць, проїзду та площі в межах ДПТ, враховуючи складену забудову та контури ділянок землекористувачів

### Організація руху транспорту і пішоходів

Основний рух транспорту в районі території проектування здійснюється по магістральних вулицях С. Бандери, М. Грушевського і В. Винниченка, по яких організовані маршрути громадського транспорту. По вулицях місцевого значення Підвальна, С. Бандери (в межах ДПТ) здійснюється двосторонній рух транспорту та сформовані пішохідні зв'язки. Вул. Цеглинського є односмуговим проїздом. Зупинки громадського транспорту влаштовані на вул. Підвальної і вул. С. Бандери, до яких зорієнтовані пішохідні зв'язки.

Основний пішохідний рух здійснюється площею Героїв. Другорядні пішохідні зв'язки сформовані серед кварталів забудови по другорядних вулицях і проїздах.

Проектом ДПТ передбачається, що по даних вулицях і надалі відбуватиметься рух громадського транспорту, індивідуальних автомобілів, відомчого і спецтранспорту (автомобілі пожежної охорони, швидкої допомоги, обслуговування інженерних мереж, вивозу сміття і т.п.), а також пересування пішоходів.

В разі створення в межах ДПТ пропонованого багатofункціонального комплексу – нового центру масового відвідування в історичному середовищі – інтенсивність руху транспорту і пішоходів тут істотно зросте.

Для зручного транспортного обслуговування всіх об'єктів проектного комплексу і можливого проїзду пожежного спецавтотранспорту пропонується впорядкування існуючого внутрішньоквартального проїзду, що прямує від вул. Підвальної біля готелю "Асторія", північніше колишнього кінотеатру до будинків №№ 17 і 17а на пл. Героїв.

### Велодоріжки

В районі проектування слід передбачити влаштування велодоріжок, що має бути ув'язане із розвитком веломережі міста.

Конкретні рішення щодо розташування велосипедних смуг уточнюються на подальшій стадії проектування.

### Розміщення гаражів і стоянок

Вуличне паркування автомобілів організоване на вул. Підвальної (по парній стороні) і на вул. С. Бандери (по північній стороні) у спеціально обладнаних "заїзних кишнях". Парковка на вул. С. Бандери сумарно налічує приблизно 30 машино-місць.

На ділянці північніше вул. Цеглинського облаштована автостоянка на 50-52 машино-місця.

Зберігання індивідуального автотранспорту мешканців квартирної забудови, відвідувачів та персоналу громадських закладів передбачається у підземному паркінгу, місткість якого, виходячи з конфігурації земельної ділянки, приймається до 100 машино-місць.

- Відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019, табл. 10.5 п. 10.8.1 паркування індивідуального автотранспорту мешканців проектової багатоквартирної забудови передбачається з розрахунку:

- для постійного зберігання автомобілів – до 100 % від кількості квартир (як у житлових районах в центральній частині міста). Але враховуючи, що частина квартир (~ 20 кв.) планується однокімнатними, кількість машино-місць приймається меншою (прим. 1 табл. 10.5 ДБН Б.2.2-12:2019) :  $50 \text{ кв.} + 20 \text{ кв.} \times 0,5 = 60 \text{ маш.місць}$ ;

- для тимчасового зберігання автомобілів – 15 % від кількості квартир:  $70 \text{ кв.} \times 0,15 \approx 11 \text{ маш.місць}$ .

● Необхідна кількість машино-місць для паркування відвідувачів і персоналу громадських закладів пропонованого комплексу визначається згідно ДБН Б.2.2-12:2019, табл. 10.7 з розрахунку:

- для готелю на 20 номерів – 2-3 маш.місця;

- для мистецько-історичного центру закладів дозвілля, відеозалів, розважальних та виставкових центрів, музеїв тощо сумарно на ~ 200 одночасних відвідувачів – 30 маш.місць;

- для об'єктів громадського харчування на ~ 150 пос. місць – 12 маш.місць;

- для об'єктів торгівлі ~ 600 м<sup>2</sup> торг. площі – 12 маш.місць;

- для офісів та інших об'єктів – 10 маш.місць;

Разом – орієнтовно 67 машино-місць.

Враховуючи місце розташування проєктованого комплексу в центральній частині м. Калуша та пішохідну доступність до нього для більшості його відвідувачів, розрахункову кількість машино-місць можна зменшити на 20 % (прим. 4 табл. 10.5 ДБН Б.2.2-12:2019). Тоді необхідна кількість парко-місць має становити:  $67 \text{ м.м.} \times 0,8 = 54 \text{ маш.місця}$ .

Отже, сумарна місткість підземної автостоянки (до 100 маш.місць) і вуличної парковки на вул. С. Бандери (~30 машино-місць) є достатньою для забезпечення паркуванням для багатофункціонального комплексу житлової та громадської забудови.

Заїзди-виїзди до підземних паркінгів пропонується від існуючого проїзду зі сторони вул. Підвальної, а також додатковий виїзд біля будівлі колишнього кінотеатру, що підлягає реконструкції. Виїзди та виїзди з підземному паркінгу повинні забезпечуватися гарним оглядом і розташовуватися так, щоб усі маневри автомобілів здійснювалися без створення перешкод пішоходам і руху транспорту на прилеглій вулиці. Виїзна та виїзна смуги повинні мати ширину не менше ніж 3 м, на кривих ділянках ширина смуги збільшується до 3,5 м (п. 6.26 ДБН В.2.3-15:2007).

Конкретні рішення щодо розміщення місць паркування і будівництва підземної автостоянки визначається на наступних стадіях проєктування.

### 6.6. Інженерна підготовка території та вертикальне планування

До складу заходів по інженерній підготовці на ділянці запланованого будівництва, згідно з характером наміченого використання та планувальної організації території мають бути включені вертикальне планування території і організація поверхневого стоку.

Схема інженерної підготовки території та вертикального планування розробляється на наступній стадії проєктування.

На вулицях: Підвальна, С. Бандери, Цеглинського та площі Героїв зберігаються існуючі ухили. Організацію поверхневого стоку передбачається здійснити існуючою мережею зливової каналізації. На наступній стадії проєктування необхідно уточнити детальне розташування нових дощоприймачів.

До початку робіт необхідно виконати:

1. Заходи по закріпленню несучих конструкцій існуючих будинків.
2. При потребі виконати підсилення фундаментів та закріплення їх основи.
3. Демонтаж і перенесення зовнішніх інженерних мереж на ділянках нового будівництва.
4. Забезпечення надійного відведення з ділянок запланованого будівництва поверхневих вод та їх дренаж.

### 6.7. Інженерне забезпечення

Інженерне забезпечення забудови в межах ДПТ здійснюється від існуючої мережі міста. Інженерне забезпечення проєктованої нової забудови передбачається від інженерних мереж згідно технічних умов, що видаються відповідними службами.

**Конкретні рішення по інженерному забезпеченню уточнюються на подальшій стадії проєктування.** При необхідності слід передбачати реконструкцію або заміну існуючих інженерних мереж і обладнання, в залежності від їх технічного стану.

#### Водопостачання

Водопостачання забудови в межах ДПТ здійснюється від централізованої водопровідної мережі.

Водозабезпечення проєктованої нової забудови відбуватиметься шляхом під'єднання до існуючої мережі водопроводу. При цьому пропонується закріплювати водопроводи, прокладені площею Героїв і на вул. С. Бандери. Розрахункові витрати води для житлової забудови складатимуть орієнтовно 32 м<sup>3</sup>/добу, для готелю ~ 8 м<sup>3</sup>/добу, для об'єктів харчування ~ 7 м<sup>3</sup>/добу, інших новобудов громадського призначення ~ 10 м<sup>3</sup>/добу. Разом з неврахованими витратами (до 10 %) ~ 63 м<sup>3</sup>/добу.

#### Водовідведення

Організованим водовідведенням існуюча забудова охоплена повністю. Водовідведення забудови здійснюється у колектори, що прокладені по всіх вулицях в межах ДПТ.

Водовідведення від нової забудови пропонується у прокладений по вул. С. Бандери каналізаційний. Витрати господарсько-побутових стічних вод від реконструйованої та нової забудови визначаються по водоспоживанню (95 % витрат води) і становитимуть ~ 60 м<sup>3</sup>/добу.

#### Дощова каналізація

На даній території відведення поверхневих стоків відбувається по поверхні у закриту мережу каналізації.

З ділянок нової забудови передбачається організація поверхневого стоку з відведенням у існуючу закриту мережу каналізації.

#### Теплопостачання

Теплопостачання закладів громадського призначення здійснюється від локальних котелень. Забезпечення теплом і гарячим водопостачанням існуючої житлової забудови здійснюється від індивідуальних газонагрівачів.

Теплопостачання проєктованої забудови пропонується від індивідуальних джерел тепла. Потреба тепла новобудов прийнято по укрупнених показниках і складає ~ 3 Гкал/год.

З метою забезпечення економії паливно-енергетичних ресурсів, на наступних стадіях проєктування необхідно впровадження ефективних проектних рішень та застосування будівельних конструкцій з підвищеними теплофізичними властивостями.

#### Газопостачання

Газопостачання забудови здійснюється від міської газорозподільної мережі.

Газопостачання проєктованої забудови передбачається від існуючого газопроводу середнього тиску. Розрахункові витрати газу для реконструйованої та нової забудови визначаються на подальшій стадії проєктування.

#### Електропостачання

Електропостачання забудови в межах ДПТ здійснюється від електророзподільної системи міста, від якої передбачається електропостачання проєктованих об'єктів.

Загальне споживання проєктованої забудови складатиме приблизно 700 кВт. За ступенем надійності електропостачання електроприймачі протипожежних установок, охоронної та протипожежної сигналізації проєктованих будівель повинні житись відповідно до I категорії.

Існуючий трансформаторний пункт пропонується реконструювати із збільшенням потужності, враховуючи додаткове електронавантаження від об'єктів нового будівництва, конкретна потужність яких буде визначена на подальшій стадії проєктування. В разі необхідності слід додатково передбачити новий ТП, що може бути окремостоячим або вбудованим, чи прибудованим за умови монтажу сухих трансформаторів.

#### Санітарне очищення

Господарський майданчик для контейнерів-сміттєзбірників розташований західніше будинку № 15/17а на пл. Героїв.

В кварталах забудови на відстані не менше 20 м від вікон житлових та громадських будівель (ДБН Б.2.2-12-2019, п. 6.1.29, табл. 6.5) облаштовуються господарські майданчики для розміщення контейнерів-сміттєзбірників, забирання та вивіз сміття з яких відбувається

спеціалізованим автотранспортом на місце його подальшої утилізації. При цьому необхідно розмістити контейнери для роздільного збирання побутових відходів.

Для проєктованого комплексу пропонується влаштування підземних смітників, конкретизація розміщення яких визначається на подальшій стадії проєктування.

Крім того, поблизу закладів обслуговування та інших об'єктів необхідно встановити декоративні смітники та забезпечити забирання з них сміття у контейнери.

### 6.8. Протипожежні заходи

Найближча до території ДПТ протипожежна охорона - СДПРЧ № 6 - розташована на вул. М.Євшана, що на відстані приблизно 1,6 км від проєктованої території.

Зовнішнє пожежогасіння передбачається з пожежних гідрантів, які встановлюються на кільцевій мережі зовнішнього водопроводу. Мінімальний вільний напір в водопровідній мережі та витрати води при пожежогасінні уточнюються на наступних стадіях проєктування.

Проєктована забудова рекомендується не нижче II ступ. вогнестійкості. Протипожежні відстані від проєктованої забудови до існуючих будівель і споруд приймаються відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019, табл. 15.2.

Детальні рішення протипожежних заходів при реконструкції та новому будівництві визначаються на наступних стадіях проєктування.

### 6.9. Екологічні вимоги та пропозиції благоустрою

Облаштування території ДПТ повинно відбуватися з дотриманням екологічних вимог та забезпеченням комплексного благоустрою території з влаштуванням проїзної частини, пішохідних тротуарів і озеленення. З проїзної частини необхідно організувати поверхневий стік у мережу закритої каналізації.

Для естетичної організації території ДПТ необхідно передбачити комплексне облаштування території з розміщенням малих архітектурних форм, елементів благоустрою, енергозберігаючого зовнішнього освітлення і декоративного озеленення.

Внутрішнє подвір'я проєктованого комплексу має бути цікавим якісним середовищем. В сквері пропонується облаштування майданчика для ігор дітей та відпочинку дорослих.

▲ Планувальне рішення пропонуваного громадського простору може бути основою для будь-яких дизайнерських рішень на наступній стадії проєктування.

Особливу увагу слід надати оновленню благоустрою площі, де споруджений флагшток із прапором.

### 6.10. Функціональне зонування території

Проєктом ДПТ пропонується розподіл даної території за функціональним використанням на зони:

- **Г-1іс** - громадська зона в історичному середовищі (в межах історичного ареалу);
- **Ж-3** - зона змішаної житлової забудови до 4 пов. та громадської забудови;
- **Ж-4** - зона змішаної житлової забудови середньої поверховості (4-5 пов.) та громадської забудови;
- **ІК-1** - зона пам'яток історико-культурної спадщини;
- **Р-3** - рекреаційна зона озелених територій загального користування;
- **ТР-2** - зона транспортної інфраструктури (вуличної мережі).

Пропоноване функціональне зонування території проєктування представлено на схемі (див. арк. № 10).

Для кожної функціональної зони встановлюється правовий режим регулювання забудови і використання ділянок – містобудівний регламент, де визначені переважні та супутні види використання територій у кожній зоні. Водночас містобудівний регламент в кожній зоні формується з врахуванням регламентів планувальних обмежень.

▲ Враховуючи місце розміщення території ДПТ **в історичному середовищі** (в межах історичного ареалу Калуша (див. п/розд. 2.3)) проєктом ДПТ передбачається нове будівництво з **дотриманням масштабності та збереження візуального сприйняття пам'яток архітектури центральної частини міста.**

Далі приведені характеристика зон в межах ДПТ, а також дозволені (переважні та супутні) види використання територій у кожній зоні.

### 6.11. Переважні та супутні види використання території

- **Г-1іс - громадська зона в історичному середовищі (в межах історичного ареалу)**

Зона призначається для розташування адміністративно-офісної забудови, установ культури та дозвілля, закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування, багатофункціональних центрів, що забезпечують громадські функції загальноміського та позаміського значення, а також супутніх до них елементів транспортної інфраструктури (стоянок, паркінгів) на території історичного поселення - в межах історичного ареалу.

Переважні види використання:

- адміністративні споруди, організації управління, офіси, ІТ-компанії, юридичні установи та організації, нотаріальні контори, банківські установи, поштові відділення, установи соціального забезпечення та інші об'єкти обслуговування в існуючих будівлях;
- заклади культури і мистецтва, музеї, виставкові зали, бібліотеки, архіви, інформаційні центри, комп'ютерні центри, проєктні організації та наукові заклади в існуючих будівлях;
- підприємства торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування населення в існуючих будівлях;
- аптеки, консультативні медичні заклади, приміщення лікарсько-медичні в існуючих будівлях;
- готелі, центри обслуговування туристів, хостели в існуючих будівлях;
- реконструкція існуючих споруд з влаштуванням мансарди (за умови спеціального обґрунтування в містобудівному розрахунку);
- нові будівлі і споруди закладів громадського обслуговування (висотою від відмітки тротуару до карнизу або парапету не вище 18 м, гребеня даху - не більше 21 м);
- окрема нова будівля багатофункціонального центру громадського обслуговування (композиційна вертикаль висотою до 30 м).

Супутні види дозволеного використання:

- сквери, бульвари та інші озеленені території;
  - меморіальні споруди, пам'ятники;
  - культові споруди;
  - автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів біля громадських комплексів і закладів, об'єктів масового відвідування (наземні, підземні, наземно-підземні з дотриманням нормативних вимог);
  - зарядні установки для електромобілів;
  - велодоріжки, велопарковки, пункти прокату велосипедів;
  - майданчики дитячі, спортивні, відпочинкові;
  - тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
  - елементи благоустрою, малі архітектурні форми;
  - декоративні та протипожежні водойми, фонтани;
  - господарські майданчики;
  - громадські туалети;
  - ательє, ремонтні майстерні побутової техніки, приймальні пункти пральні та хімчистки;
  - житлово-експлуатаційні організації;
  - об'єкти пожежної охорони (місця збереження протипожежного інвентарю, гідранти, резервуари);
  - мережі і споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування об'єктів даної зони;
  - інші мережі та споруди інженерної інфраструктури (з дотриманням нормативних вимог).
- **Ж-3 – зона змішаної житлової забудови до 4 пов. та громадської забудови**

Зона сформованої квартирної житлової забудови поверховістю до 4 поверхів включно виділена для регулювання земельних і майнових відносин в районах мало- і середньоповерхового житла з розміщенням об'єктів повсякденного обслуговування.

Переважні види використання:

- існуючі багатоквартирні житлові будинки до 4 поверхів включно;
- реконструкція існуючих будинків з прибудовою чи надбудовою (за умови спеціального обґрунтування в містобудівному розрахунку).

Супутні види дозволеного використання:

- заклади соціально-культурного призначення, торгівлі, громадського харчування, побутового обслуговування у підземних, цокольних, перших поверхах та у вбудовано-прибудованих приміщеннях до житлових будинків;
- апартаменти, готелі, хостели;
- офіси, контори різних організацій, нотаріальні контори, юридичні установи,
- дільничні відділення управління внутрішніх справ;
- відділення зв'язку, відділення банків,
- бібліотеки, архіви, клубні установи і центри дозвілля, фізкультурно-оздоровчі центри,
- аптеки, поліклініки, амбулаторії, диспансери без стаціонару, консультативні медичні заклади, приміщення лікарсько-медичні,
- об'єкти побутового сервісу (ательє, перукарні, салони краси тощо), ремонтні майстерні побутової техніки, приймальні пункти пральні та хімчистки, магазини;
- автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів мешканців житлової забудови даної зони (з дотриманням нормативних вимог);
- автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів біля об'єктів громадського призначення даної зони (з дотриманням нормативних вимог);
- гаражі для людей з інвалідністю, існуючі гаражі, що належать мешканцям житлової забудови;
- велодоріжки, велопарковки, пункти прокату велосипедів;
- павільйони для очікування транспорту з вбудованими кіосками;
- сквери, бульвари та інші озеленені території;
- майданчики дитячі, відпочинкові;
- малі архітектурні форми, каплиці;
- об'єкти громадського харчування: ресторани, кафе, їдальні, бари, літні кафе (за умови містобудівних розрахунків);
- стаціонарні споруди об'єктів підприємницької діяльності без санітарних обмежень (за умови містобудівних розрахунків);
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски, за умови містобудівних розрахунків);
- житлово-експлуатаційні і аварійно-диспетчерські служби;
- пункти екологічного моніторингу довкілля;
- господарські майданчики;
- громадські туалети;
- об'єкти пожежної охорони (місця збереження протипожежного інвентарю, гідранти, резервуари);
- мережі і споруди інженерної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони;
- інші мережі та споруди інженерної інфраструктури (з дотриманням нормативних вимог).

- ***Ж-4 - зона змішаної житлової забудови середньої поверховості (4 -5 пов.) та громадської забудови***

Зона призначена для формування кварталів багатоквартирної житлової забудови поверховістю від 4 до 5 поверхів включно та розміщення супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського значення.

Переважні види використання:

- нові багатоквартирні житлові будинки до 5 поверхів включно (висотою від відмітки відмостки до карнизу або парапету не вище 18 м, гребеня даху - не більше 21 м);
- нові окремі багатоквартирні житлові будинки до 5 поверхів включно (висотою від відмітки відмостки до парапету і даху не вище 22 м (за умови відступу приміщень верхнього поверху від фасадної лінії).

Супутні види дозволеного використання:

- заклади соціально-культурного призначення, торгівлі, громадського харчування, побутового обслуговування у підземних, цокольних, перших поверхах та у вбудовано-прибудованих приміщеннях до житлових будинків;
- апартаменти, готелі, хостели;

- офіси, контори різних організацій;
- нотаріальні контори, юридичні установи,
- дільничні відділення управління внутрішніх справ;
- відділення зв'язку, відділення банків,
- бібліотеки, архіви, клубні установи і центри дозвілля, фізкультурно-оздоровчі центри,
- аптеки, поліклініки, амбулаторії, диспансери без стаціонару, консультативні медичні заклади, приміщення лікарсько-медичні,
- об'єкти побутового сервісу (ательє, перукарні, салони краси тощо), ремонтні майстерні побутової техніки, приймальні пункти пральні та хімчистки, магазини;
- автостоянки для тимчасового і постійного зберігання транспортних засобів мешканців житлової забудови даної зони (наземні, підземні, наземно-підземні з дотриманням нормативних вимог);
- автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів біля об'єктів громадського призначення даної зони (наземні, підземні з дотриманням нормативних вимог);
- зарядні установки для електромобілів;
- велодоріжки, велопарковки, пункти прокату велосипедів;
- сквери, бульвари та інші озеленені території;
- майданчики дитячі, відпочинкові;
- малі архітектурні форми, каплиці;
- об'єкти громадського харчування: ресторани, кафе, їдальні, бари, літні кафе;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски, за умови містобудівних розрахунків);
- житлово-експлуатаційні і аварійно-диспетчерські служби;
- станції та пункти екологічного моніторингу довкілля;
- господарські майданчики;
- громадські туалети;
- об'єкти пожежної охорони (місця збереження протипожежного інвентарю, гідранти, резервуари);
- мережі і споруди інженерної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони;
- інші мережі та споруди інженерної інфраструктури (з дотриманням нормативних вимог).

- **ІК-1 – зона пам'яток історико-культурної спадщини**

Зона виділена для забезпечення правових умов використання територій, що мають історико-культурну цінність.

Переважні види використання:

- архітектурні ансамблі і комплекси історичного центру міста;
- пам'ятки архітектури, цінна історична забудова;
- історико-культурні об'єкти, музеї;
- пам'ятні місця, пов'язані з історичними подіями;
- музеєфіковані археологічні об'єкти;
- ділянки історичного культурного шару укріплень;
- залишки стародавнього планування і забудови міста.

Супутні види дозволеного використання:

- малі архітектурні форми, елементи благоустрою;
- вказівні знаки;
- громадські туалети;
- пішохідні доріжки, алеї;
- гостьові автостоянки;
- велодоріжки, велопарковки;
- декоративне озеленення, квітники, газони;
- мережі і споруди інженерної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони.



- **P-3 – рекреаційна зона озелених територій загального користування,**

Зона призначена для повсякденного відпочинку населення і включають парки, сквери, бульвари, меморіальні парки.

Переважні види використання:

- парки, сквери, бульвари та інші озеленені території;
- доріжки та алеї;
- майданчики для відпочинку і спорту;
- майданчики для ігор дітей;
- елементи благоустрою, фонтани, декоративні водойми;
- елементи дизайну, скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва, малі архітектурні форми.

Супутні види забудови та іншого використання:

- зелені насадження спеціального призначення;
- велодоріжки, велопарковки, пункти прокату велосипедів;
- концертні майданчики, літні театри і естради;
- меморіальні комплекси;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- літні кафе;
- майданчики для сміттєзбірників;
- майданчики для виходу собак;
- мережі і споруди інженерної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони;
- інші мережі та споруди інженерної інфраструктури (з дотриманням нормативних вимог).

- **TR-2 – зона транспортної інфраструктури (вулична мережа)**

До зони відносяться території вулиць, проїздів, майданів у межах червоних ліній.

Переважні види використання:

- проїзна частина вулиць та доріг в межах червоних ліній;
- майдани, пішохідні бульвари, тротуари в межах червоних ліній;
- розділювальні і технічні смуги, острівці безпеки;
- роз'їзні майданчики;
- смуги громадського транспорту;
- велодоріжки.

Супутні види дозволеного використання:

- засоби регулювання вуличного руху (дорожні знаки, світлофори, бар'єрне обладнання);
- засоби освітлення вулиць;
- наземні, підземні та надземні пішохідні переходи;
- зупинки громадського транспорту;
- павільйони для очікування транспорту з вбудованими кіосками;
- автостоянки тимчасового зберігання транспортних засобів (з дотриманням нормативних вимог);
- зарядні станції для електромобілів;
- велопарковки;
- газони, декоративне озеленення;
- зелені насадження спеціального призначення;
- вулична реклама, малі архітектурні форми, що не перешкоджають умовам видимості;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски, що не перешкоджають умовам видимості) без капітальних будівель з правом короткострокової оренди земельної ділянки, без права її викупу;
- підземні інженерні комунікації в межах червоних ліній;
- інші мережі та споруди інженерної інфраструктури (з дотриманням нормативних вимог).

### 6.12. Співвідношення видів функціонального призначення територій з видами цільового призначення земельних ділянок

З метою ув'язки класифікації території проектування за функціональним призначенням, прийнятої ДПТ, із видами цільового призначення земельних ділянок відповідно до дод. 60 Порядку ведення Державного земельного кадастру (чинна редакція), в таблиці 4 приведений класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок.

Переліки кодів цільового використання земельних ділянок для м. Калуша, приведені в даній таблиці (стовпці 5 і 6), враховуючи специфіку функціонального використання територій міста, є рекомендованими.

Таблиця 4

Функціональна класифікація території згідно ДПТ		Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
Індекс зони	Назва зони			Переважні (основні) види	Супутні види
1	2	3	4	5	6
<b>Громадські зони</b>					
<b>Г-1іс</b>	Громадська зона в історичному середовищі (в межах історичного ареалу)	10200.0	території громадської забудови	03.01; 03.02; 03.03; 03.05; 03.06; 03.10; 03.11; 03.14; 08.01	02.09; 03.04; 03.08; 03.09; 03.20; 07.02; 07.07; 07.08; 08.02; 12.13; 13.02 (в частині поштових відділень); 03.07; 03.12; 03.13; 03.15 (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)
		10201.0	території адміністративно-офісної забудови	03.01; 03.06; 03.09; 03.10; 03.11; 03.14; 08.01; 13.02 (в частині поштових відділень); 13.05; 15.01; 15.02; 15.03; 15.04; 15.05; 15.06; 15.07; 15.09; 15.10; 15.11	02.09; 03.04; 03.05; 03.08; 03.20; 07.02; 07.07; 07.08; 08.02; 12.13; 03.07; 03.12; 03.13; 03.15 (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)
		10204.0	території закладів культури, спорту та дозвілля	03.04; 03.05; 07.02; 08.01; 08.02; 10.08	02.04; 02.09; 03.02; 03.08; 03.10; 03.20; 07.07; 07.08; 12.13; 03.07; 03.13; 03.15 (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)
		10205.0	території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування	03.07; 03.08; 03.13; 08.01;	02.09; 03.10; 03.20; 07.07; 07.08; 12.13; 03.15 (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)
		10206.0	території багатофункціональних центрів	03.10; 08.01	02.09; 03.01; 03.02; 03.03; 03.04; 03.05; 03.06; 03.08; 03.09; 03.11; 03.20; 07.07; 07.08; 08.02; 12.13; 15.09; 15.10; 03.07; 03.12; 03.13; 03.14; 03.15 (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)

1	2	3	4	5	6
<b>Житлові зони</b>					
<b>Ж-3</b>	Зона багато-квартирної житлової забудови до 4 поверхів	10101.0	території житлової багатоквартирної забудови	02.03; 02.04; 02.10; 08.01	02.02; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.04; 03.05; 03.09; 07.02; 07.07; 07.08; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.10; 03.12; 03.13; 03.14; 03.15 (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)
<b>Ж-4</b>	Зона багато-квартирної житлової забудови 4-5 поверхів				
<b>Ландшафтно-рекреаційні зони</b>					
<b>Р-3</b>	Рекреаційна зона озелених територій загального користування	40300.0	озеленені території	04.10; 05.01; 07.06; 07.08; 08.01	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
		40301.0	зелені насадження загального користування		
<b>Зони транспортної інфраструктури</b>					
<b>ТР-2</b>	Зона транспортної інфраструктури (вулична мережа)	20601.1	території автомобільного транспорту	08.01; 12.04	02.09; 03.07; 03.08; 03.13; 07.08; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02
		20606.0	території вулиць та доріг	08.01; 12.13	

### 6.13. План реалізації рішень ДПТ

Впорядкування території ДПТ: реконструкція існуючої забудови та розміщення новобудов, проведення інженерної підготовки, облаштування інженерно-транспортної інфраструктури, благоустрій території тощо, має здійснюватись комплексно з дотриманням режиму регенерації та обмеженого перетворення традиційного середовища, основною спрямованістю якого є його збереження і архітектурно-композиційне завершення міських ансамблів та історично недоосвоєних ділянок.

Розроблення проектної документації нового будівництва - *робочого проекту* - відбувається лише на підставі:

- затвердженого Калуською міською радою детального плану території відповідно до вимог ст. 33 ЗУ "Про регулювання містобудівної діяльності";
- зміна цільового призначення земельних ділянок, на яких планується житлова і громадська забудова (згідно розподілу за функціональним призначенням), у встановленому порядку;
- отримання містобудівних умов та обмежень.

#### Черговість реалізації нового будівництва наступна:

1. Технічне обстеження існуючих будівель з метою забезпечення їх стійкості, в разі необхідності підсилення фундаментів та конструкцій.
2. Реконструкція існуючої забудови.
3. Інженерна підготовка території для об'єктів нового будівництва.
4. Розміщення нової забудови.
5. Облаштування інженерно-транспортної інфраструктури.
6. Влаштування благоустрою території.

В разі необхідності в затверджений ДПТ можуть бути внесені зміни у встановленому чинним законодавством порядку.

### 6.14. Містобудівні умови і обмеження (проект)

Приведені нижче містобудівні умови і обмеження стосуються реконструкції та нового будівництва в межах ДПТ. Перед їх затвердженням можуть бути уточнені та доповнені по зауваженнях органу місцевого самоврядування, а також спеціально уповноваженого органу архітектури і містобудування.

Таблиця 5

Містобудівні умови та обмеження реконструкції будівлі колишнього кінотеатру "Відродження" із добудовою під багатоквартирне житло із комерційними приміщеннями (на ділянці на пл. Героїв, 16)		
1.	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах.	- 15-18 м (від тротуару до парапету)
2.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	- не регламентується (згідно прим. до табл. 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019)
3.	Максимально допустима щільність населення в межах земельної ділянки	- не регламентується.
4.	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, який проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Відступ від червоної лінії пл. Героїв - не регламентується. Лінія регулювання не встановлюється. Відстань від існуючих будинків та споруд - по факту.
5.	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)	Ділянка розташована: - в межах історичного ареалу м. Калуша; - в межах комплексної архітектурно-археологічної охоронної зони пам'яток архітектури об'єкта містобудування "Вільне Місто Калуш зі Старостинським замком", де забезпечується режим використання території за пропозиціями науково-проектної документації "Історико-архітектурний опорний план, визначення меж та режимів використання історичних ареалів міста Калуш Івано-Франківської області" (ДП "НДПІ містобудування", м. Київ).
6.	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій; відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	- відстані до інженерних комунікацій - згідно нормативних вимог.

Таблиця 6

Містобудівні умови та обмеження реконструкції готелю "Асторія" із надбудовою під багатоквартирне житло із комерційними приміщеннями (на ділянці на вул. Підвальній, 9)		
1.	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах.	- 22 м (від тротуару до парапету), за умови відступу надбудови верхнього поверху від фасадної лінії.
2.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	- не регламентується (згідно прим. до табл. 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019)
3.	Максимально допустима щільність населення в межах земельної ділянки	- 575.

4.	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, який проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Відступ від червоної лінії вул. Підвальної - не регламентується. Лінія регулювання не встановлюється. Відстань від існуючих будинків та споруд - по факту.
5.	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)	Ділянка розташована: - в межах історичного ареалу м. Калуша; - в межах комплексної архітектурно-археологічної охоронної зони пам'яток архітектури об'єкта містобудування "Вільне Місто Калуш зі Старостинським замком", де забезпечується режим використання територій за пропозиціями науково-проектної документації "Історико-архітектурний опорний план, визначення меж та режимів використання історичних ареалів міста Калуш Івано-Франківської області" (ДП "НДПІ містобудування", м. Київ).
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій; відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	- відстані до інженерних комунікацій - згідно нормативних вимог.
7	Особливі вимоги	Нове будівництво може здійснюватись у межах завдань щодо доповнення характеру середовища, що склалося історично, у тісному планувальному, масштабному погодженні з оточенням.

Таблиця 7

Містобудівні умови та обмеження розміщення багатоквартирного житла із комерційними приміщеннями (на ділянці на пл. Героїв - вул. Бандери)		
1.	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах.	- 18 м (від тротуару до карнизу), 21 м – до гребеня даху.
2.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	- не регламентується (згідно прим. до табл. 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019)
3.	Максимально допустима щільність населення в межах земельної ділянки	- 550.
4.	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, який проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Відступ від червоної лінії пл. Героїв - вул. Бандери – 6,4 м. Лінія регулювання встановлюється по межі існуючого землекористування. Відстані від існуючих будинків та споруд: - від будинку № 9 на вул. Підвальної – прибудова; - від будинку № 2 на вул. Грушевського – понад 25 м; - від будинку № 13 на вул. Нечая – понад 25 м.
5.	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)	Ділянка розташована: - в межах історичного ареалу м. Калуша; - в межах комплексної архітектурно-археологічної охоронної зони пам'яток архітектури об'єкта містобудування "Вільне Місто Калуш зі Старостинським замком", де забезпечується режим використання територій за пропозиціями науково-проектної документації "Історико-архітектурний опорний план, визначення меж та режимів використання історичних ареалів міста Калуш Івано-Франківської області" (ДП "НДПІ містобудування", м. Київ)

6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій; відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	- відстані до інженерних комунікацій - згідно нормативних вимог.
7	Особливі вимоги	Нове будівництво може здійснюватись у межах завдань щодо доповнення характеру середовища, що склалося історично, у тісному планувальному, масштабному погодженні з оточенням.

Таблиця 8

Містобудівні умови та обмеження розміщення багатофункціонального громадського центру (на ділянці на пл. Героїв)		
1.	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах.	- 18 м (від тротуару до карнизу), 21 м – до гребеня даху. - до 30 м - висота окремої композиційної вертикалі.
2.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	- не регламентується
3.	Максимально допустима щільність населення в межах земельної ділянки	- не регламентується
4.	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, який проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Відступ від червоної лінії пл. Героїв – 3,7 м. Лінія регулювання – по межі існуючого землекористування. Відстань від існуючих будинків та споруд: - від будинку № 9 на вул. Підвальной – 14,5 м; - від будівлі № 16 на пл. Героїв – 14,4 м; - від будинку № 17а на пл. Героїв – прибудова на рівні 2-3 пов. (за узгодженням ТОВ "Тімбер Груп").
5.	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)	Ділянка розташована: - в межах історичного ареалу м. Калуша; - в межах комплексної архітектурно-археологічної охоронної зони пам'яток архітектури об'єкта містобудування "Вільне Місто Калуш зі Старостинським замком", де забезпечується режим використання територій за пропозиціями науково-проектної документації "Історико-архітектурний опорний план, визначення меж та режимів використання історичних ареалів міста Калуш Івано-Франківської області" (ДП "НДПІ містобудування", м. Київ).
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій; відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	- відстані до інженерних комунікацій - згідно нормативних вимог.
7	Особливі вимоги	Нове будівництво може здійснюватись у межах завдань щодо доповнення характеру середовища, що склалося історично, у тісному планувальному, масштабному погодженні з оточенням.

## 7. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

Таблиця 9

№№ п.п.	Показники	Одиниці виміру	Сучасний стан	Проект ДПТ
1	2	3	4	5
<b>1.</b>	<b>Територія в межах проекту ДПТ, всього в тому числі:</b>	<i>га</i>	1,8235	1,8235
1.1	– території житлової та громадської забудови пам'яток архітектури, в тому числі:		0,1155	0,1155
	- ділянка на пл. Героїв, 21		0,0047	0,0047
1.2	– території громадської забудови, в тому числі:			
1.2.1	– території існуючої громадської забудови, в тому числі:		0,7843	.....
	- ділянка ТОВ "ВІПРЕМІУМ ГРУП" на вул. Підвальній, 9		0,2005	- * (див. п.1.3.1)
	- ділянка ТОВ "Відродження 2011" на пл. Героїв, 16		0,3448	- * (див. пп.1.2.2, 1.3.1)
	- ділянка ТОВ "ЕТЕРА" на вул. Підвальній, 9		0,1445	0,1445
	- ділянка офіс-центру ТОВ "Тімбер Груп" зі супермаркетом "Рукавичка"		0,0661	0,0661
	- ділянка об'єкту торгівлі (павільйонного типу) між будинками № 17 і № 19 на пл. Героїв		0,0127	- * (див. п. 1.2.2)
	- ділянки на вул. Підвальній в комплексі із автобусною зупинкою (дві разом)	0,0116	0,0194	
	- ділянка для добудови до магазину сходів і пандусу на вул. Підвальній, 7	0,0035	0,0035	
	- ділянка окремого входу до магазину на вул. Підвальній, 7	0,0006	0,0006	
1.2.2	– території проектованої громадської забудови, в тому числі:		0,2008	
	- територія багатофункціонального громадського центру (на частині ділянки ТОВ "Відродження 2011")		0,171	
	- ділянка будівлі-вставки між будинками № 17 і № 19 на пл. Героїв	-	0,0298 * (замість павільйону)	
1.3.	– території багатоквартирної житлової забудови, в тому числі:	<i>га</i>	0,6659	
1.3.1	- території існуючої житлової забудови на вул. Підвальній і вул. Цеглинського			0,3953
1.3.1	- території проектованої житлової забудови за рахунок реконструкції колишнього кінотеатру і готелю, а також нового будівництва багатоквартирного житла із комерційними приміщеннями (на ділянках ТОВ "ВІПРЕМІУМ ГРУП" і ТОВ "Відродження 2011")			0,4319
1.4	– території об'єктів інженерної інфраструктури	<i>га</i>	0,0069	0,0069
	- ділянка ТП-429		0,0069	0,0069

1	2	3	4	5
1.5	– території громадського простору та озеленення загального користування, в тому числі:	<i>га</i>		0,2197
	- пішохідне заощення	<i>м<sup>2</sup></i>		0,1327
	- зелені насадження			870
1.6	– вулична мережа в червоних лініях			0,2343
1.7	– інші території		–	–
<b>2.</b>	<b>Чисельність населення</b> , всього, в тому числі	<i>осіб</i>	75-90	235-250
2.1	- у існуючій забудові		75-90	75-90
	- у проєктованій забудові		–	160
2.2	Щільність населення (нетто)	<i>люд./га</i>	200-220	300-320
<b>3.</b>	<b>Житловий фонд</b> всього, в тому числі:	<i>тис. м<sup>2</sup> заг. площі</i>	1,8	6,5
3.1	- існуючої забудови		1,8	1,8
	- проєктованої забудови		–	4,7
3.2	Нове житлове будівництво	<i>кв.</i>	–	70
3.3	Загальна кількість квартир		30-35	100-105
<b>4.</b>	<b>Проектовані установи громадського призначення</b>			
4.1	Готель	<i>номерів</i>		20
4.2	Громадський центр ( <i>СІЛЬ-центр</i> )	<i>відвідувачів</i>		200
4.3	Заклади громадського харчування	<i>пос. місць</i>		150
4.4	Об'єкти торгівлі	<i>м<sup>2</sup> торгової площі</i>		600
4.5	Офіси та інші об'єкти	<i>прац.</i>		100
<b>5.</b>	<b>Вулична мережа та транспорт</b>			
5.1	Протяжність вулично-дорожньої мережі, в тому числі:	<i>км</i>	0,64	0,66
	- житлові вулиці		0,41	0,41
	- проїзди		0,23	0,25
5.2	Щільність вулично-дорожньої мережі (враховуючи проїзди в межах ДПТ)	<i>км/км<sup>2</sup></i>	13	14
5.3	Автостоянки тимчасового зберігання легкових автомобілів (вуличне паркування)	<i>машино-місць</i>	30	30
5.3	Автостоянки постійного і тимчасового зберігання легкових автомобілів (підземні паркінги)		–	130
<b>6.</b>	<b>Інженерне обладнання пропонованої забудови</b>			
6.1.	Водопостачання - водоспоживання	<i>тис. м<sup>3</sup>/добу</i>		0,063
6.2.	Каналізація - об'єм стічних вод			0,06
6.3.	Електропостачання - споживання	<i>кВт</i>		700
6.4.	Газопостачання - витрати газу	<i>тис. м<sup>3</sup>/рік</i>		800
6.5.	Теплопостачання - споживання тепла сумарне	<i>Гкал/год.</i>		3,0
<b>7</b>	<b>Інженерна підготовка та благоустрій</b>			
7.1	Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки	<i>га</i> <i>% до тер.</i>		0,6 / 0,3
<b>8.</b>	<b>Орієнтовна вартість нового будівництва **</b>		<i>млн. грн</i>	150-180

*Примітка:* \*\* - приведена вартість будівництва є орієнтовною і підлягає уточненню на стадії проєктно-кошторисної документації з врахуванням вихідних даних на проєктування.



## 8. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ

Інженерно-технічні заходи цивільного захисту при виконанні ДПТ (далі - ІТЗ ЦЗ) спрямовані на виконання Кодексу цивільного захисту України стосовно організації забезпечення захисту населення від наслідків надзвичайних ситуацій (далі - НС) техногенного, соціального, природного та воєнного характеру.

Даний розділ розроблено на основі наступних нормативних документів:

- Кодекс цивільного захисту України;
- ДБН В.1.2-4:2019 "Інженерно-технічні заходи цивільного захисту";
- ДБН Б.1.1-5 -2007 "Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації";
- ДБН В.2.2-5-2023 "Захисні споруди цивільного захисту".

Проектні рішення інженерно-технічних заходів цивільної оборони на стадії ДПТ розробляються з врахування рішень розділу ІТЗ ЦЗ генерального плану населеного пункту, що на даний час в стадії розроблення. Проектом ДПТ передбачені принципи цивільного захисту на території проектування.

Техногенний та екологічний стан території

Характеристика території ДПТ приведена в розділах № № 1, 2, 3, 4.

Хімічно-небезпечні об'єкти тут відсутні.

Територія ДПТ не затоплюється і не підтоплюється, небезпечні геологічні процеси, у тому числі карстові та зсувні процеси відсутні.

Рельєф території дозволяє забезпечити організований збір та відведення зливних стоків та стоків весняного танення снігу з допомогою системи водовідведення. Заходи по інженерній підготовці території та вертикальному плануванню приведені в розд. 10.

Для забезпечення цивільного захисту населення проектованої забудови, передбачається низка заходів, що приводяться нижче.

Потенційно небезпечні об'єкти

На території ДПТ потенційно небезпечні об'єкти відсутні і розміщення їх не планується.

Оповіщення населення

Оповіщення населення кварталу здійснюватиметься існуючою системою оповіщення, яка охоплює радіусом оповіщення центральну частину міста.

Шляхи евакуації з врахуванням "жовтих ліній"

Основні шляхи евакуації проходять по вул. Підвальній. Конкретно шляхи евакуації та місця збору еваконаселення визначаються розділом ІТЗ ЦЗ генерального плану міста.

При виникненні НС евакуація населення буде здійснюватися в у відповідності до плану цивільного захисту Калуської міської ради.

ДПТ визначено "жовті лінії" – максимально допустимі межі зон можливого розповсюдження завалів від забудови. Розриви від "жовтих ліній" до забудови визначаються з урахуванням зон можливого поширення завалів від будинків різної поверховості відповідно до вимог ДБН В.1.2-4:2019.

Розрахункові "жовті лінії" від існуючої та проектованої забудови показані на схемі ІТЗ ЦЗ.

Пропозиції щодо формування місць захисту

В разі необхідності забезпечення місць для розміщення евакуйованого населення передбачається використання приміщень громадських закладів, зокрема:

- існуючої будівлі офіс-центру ТОВ "Тімбер Груп" на пл. Героїв, 17а - для розміщення 200 ос.;
- проектованої забудови комплексу житлової та громадської забудови на пл. Героїв, 16 і вул. Підвальній, 9 - для розміщення 1000 осіб.

Разом на території проектування передбачається розміщення місць захисту населення, в яких можна тимчасово розмістити 1200 осіб.

Пропозиція щодо розміщення безпечних місць збору населення

Поблизу території проектування наявне віддалене від забудови місце, що не перекривається "жовтими лініями", незабудований громадський простір Площі Героїв, яке пропонується визначити безпечною зоною збору людей в разі виникнення НС.

Укриття населення

Захисні споруди цивільного захисту в межах ДПТ не обліковуються.

Найближчі укриття знаходяться на пл. Героїв 1, 6, 28, вул. Підвальній 4, 4а, вул. Шевченка, 8, вул. Січинського, 8 (за даними ресурсу: <https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=16SQh2rs71G3XCrfbUkQjBwXkoEY&ll=49.02263752358706%2C24.367673189282318&z=17>).

Для укриття населення проектованого житла і відвідувачів громадських закладів передбачається використання підвальних приміщень. Місткість укриттів розраховується орієнтовно з розрахунку 2 м<sup>2</sup> на одну людину. В мирний час підвальні приміщення можуть використовуватись в господарських цілях. Однак, площа зайнятих приміщень не може перевищувати 50 % від загальної площі підвалів. Термін пристосування підвальних приміщень для укриття людей (приведення у готовність) передбачається до 24 год..

В підземних просторах існуючої забудови в межах ДПТ можна розмістити сумарно 390 осіб. Підвали житлових будинків передбачається використовувати насамперед для захисту місцевих мешканців. В проектованому комплексі передбачається влаштування підземного простору для об'єктів комерції та паркінгу, корисною площею приблизно 2500 м<sup>2</sup>.

Для забезпечення захисту мешканців, працюючих, а також населення прилеглої забудови і відвідувачів центральної частини міста передбачається влаштування споруди подвійного призначення із захисними властивостями ПРУ (група укриттів П-1), з коефіцієнтом захисту  $K_z=1000$ ,  $\Delta P_{ф} = 100$  кПа (1,0 кгс/см<sup>2</sup>). Термін приведення в готовність споруд подвійного призначення (СПП) із захисними властивостями ПРУ - 12 годин, в них забезпечується збереження резервного запасу води, продовольства та інших необхідних засобів. Аварійний запас води зберігається в спеціальних ємностях, фільтри піщані й матерчасті, повітря періодично аналізується на присутність отруйних речовин у режимі чистої вентиляції.

Місткість пропонованої СПП, виходячи з корисної площі і враховуючи допоміжні приміщення, складатиме приблизно 1000 місць. Отже, в підземних просторах існуючої та проектованої забудови одночасно може переховуватись ~ 1390 осіб, що повністю забезпечує захист існуючого і прогнозованого населення в межах ДПТ.

На наступних стадіях проектування нових об'єктів у спорудах підземного простору, підвальних, цокольних і перших поверхах об'єктів цивільного призначення необхідно передбачати влаштування споруд подвійного призначення відповідно до вимог ДБН В.2.2-5-2023 "Захисні споруди цивільного захисту".

Також для укриття людей можуть використовуватись найпростіші укриття, а саме перекриті щілини.

#### Питне водопостачання

Водопостачання забудови в межах ДПТ здійснюється від міської водопровідної мережі.

Водозабезпечення проектованої забудови відбуватиметься шляхом під'єднання до існуючої мережі водопроводу. При цьому пропонується закріплювати водопроводи, прокладені площею Героїв і на вул. С. Бандери. Розрахункові витрати води для житлової і громадської забудови складатимуть орієнтовно 63 м<sup>3</sup>/добу.

В разі виникнення НС все населення необхідно забезпечити запасом питної води на 2 доби з розрахунку 10 л/добу на одну людину. Для гарантованого забезпечення питною водою мешканців житлової забудови і персоналу громадської забудови в межах території ДПТ (сумарно в кількості 500 осіб), у випадку виходу з ладу всіх головних споруд і зараження джерел водопостачання, слід мати резервуари із 2-добовим запасом питної води не менше 10 м<sup>3</sup>. Дані резервуари необхідно розмістити в проектованому комплексі.

Конкретизація місця розміщення резервуарів для зберігання запасу питної води в екстрених випадках визначається на наступній стадії проектування.

#### Пожежогасіння

Зовнішнє пожежогасіння передбачається з пожежних гідрантів, які встановлюються на кільцевій мережі зовнішнього водопроводу.

Витрата на зовнішнє пожежогасіння даної території попередньо становить 15 л/сек. Витрати води на пожежогасіння уточнюються на наступних стадіях проектування. Мінімальний вільний напір в водопровідній мережі при пожежогасінні повинен бути не менше 15 м на рівні поверхні землі.

Детальні рішення протипожежних заходів при реконструкції та новому будівництві визначаються на наступних стадіях проектування.

#### Заходи сейсмічної безпеки

Сейсмічність району становить 6-7 балів (при ймовірності 10 і 5 % перевищення сейсмічної інтенсивності в балах шкали MSK-64 згідно карти ЗСР-2004-А ДБН В.1.1-12:2014).

Для забезпечення сейсмостійкості будівель на наступних стадіях проектування належить виконувати відповідні нормативні вимоги.

## II. ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ

### 1. Зміст та основні цілі проєкту ДПТ, його зв'язок з іншими документами державного планування

Проєкт ДПТ розроблений в межах структурно-планувального елемента території міста, який має цілісний планувальний характер, і визначає або уточнює:

- принципи планувально-просторової організації забудови;
- червоні лінії та лінії регулювання забудови;
- функціональне призначення, режим та параметри забудови однієї чи декількох земельних ділянок згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами;
- містобудівні умови та обмеження;
- доцільність, обсяги нового будівництва та послідовність реалізації;
- черговість та обсяги інженерної підготовки території;
- систему інженерних мереж;
- порядок організації транспортного і пішохідного руху;
- порядок комплексного благоустрою та озеленення.

Проєктом ДПТ охоплено територію, площею орієнтовно 1,82 га, яка обмежена вулицями Цеглинського, Підвальна, С. Бандери та площею Героїв.

Дана територія знаходиться в історичному центрі Калуша і примикає безпосередньо до головного громадського простору міста – площі Героїв. В межах проєктування наявна історично сформована 2-3-поверхова забудова та 2-4-поверхові будівлі радянського періоду. Низка будинків віднесені до пам'яток архітектури місцевого значення.

Існуючі 2-поверхова споруда кінотеатру "Відродження" і 4-поверхова будівля готелю "Асторія" композиційно "випадають" з ансамблю історично сформованої забудови. Наявність відкритих просторів біля них, насамперед навколо готелю, візуально підкреслюють дисонуючу роль в цінному історичному середовищі.

За намірами ТОВ "ВІПРЕМІУМ ГРУП" – власника земельних ділянок на вул. Підвальній, 9 (сумарною площею 0,2005 га) і одночасно власника будівель готелю "Асторія", ТОВ "Відродження 2011" – власника земельної ділянки на пл. Героїв, 16 (площею 0,3448 га) і будівлі колишнього кінотеатру "Відродження" планується реконструкція даних будівель із добудовою під багатоквартирне житло із комерційними приміщеннями.

За інформацією ТОВ "ЕТЕРА" - власника земельних ділянок на вул. Підвальній перед готелем "Асторія" (сумарною площею 0,1445 га) є наміри щодо будівництва офісної будівлі об'єктами комерційного призначення.

Нове будівництво має стати сучасним композиційним завершенням забудови площі Героїв і відповідати вимогам щодо доповнення характеру цього середовища у планувальному, масштабному і архітектурному співвідношенні з оточенням.

Метою проєкту ДПТ є вирішення першочергових питань з врахуванням комплексного розвитку даного середовища Калуша, а саме:

- впорядкування планувально-просторової структури з метою ефективного використання території міста з врахуванням намірів власників будівель і споруд та користувачів земельних ділянок;
- визначення всіх планувальних обмежень використання території;
- визначення містобудівних умов і обмежень нової забудови в межах ДПТ.

▲ Головним завданням ДПТ є визначення містобудівних умов і обмежень реконструкції та нового будівництва в межах території проєктування.

Метою СЕО є забезпечення високого рівня охорони довкілля та сприяння інтеграції екологічних факторів у підготовку планів і програм з метою забезпечення збалансованого (сталого) розвитку.

При розробці ДПТ враховано містобудівна документація та інші матеріали, перелік яких приведений на с. 2. В підрозділі 2.2 зазначені рішення чинного генплану м. Калуша 1979 р. та пропозиції проєкту генерального плану міста (ДП "НДПІ містобудування, м. Київ, 2019 р., на даний час не затверджений). В підрозділі 2.3 наведені пропозиції науково-проєктної документації "Історико-архітектурний опорний план, визначення меж та режимів використання історичних ареалів міста Калуш Івано-Франківської області", виконаної ДП "НДПІ містобудування" (м. Київ, 2019 р.), яка на даний час є в стадії погодження.

Проект ДПТ виконаний у відповідності з діючими законодавчими і нормативними документами, перелік яких приведений на с. 2, 3.

## **2. Характеристика поточного стану довкілля, у тому числі здоров'я населення, та прогностні зміни цього стану, якщо проєкт ДПТ не буде затверджено**

### Природні умови

Територія проєктування знаходиться на підніжжі західного схилу гори Височанка і в геоморфологічному відношенні відноситься до південно-західного схилу Войнилівської височини – передгірної височини в Передкарпатті на межиріччі Лімниці та Сівки, що є притоками Дністра.

Загальний ухил рельєфу даної території спостерігається в південно-західному напрямку, у бік русла р. Млинівки. Перепад висот в межах ДПТ складає орієнтовно 5 м (від 299 м до 294 м). Середній ухил поверхні даної території становить ~ 2,7 %, локальний ухил окремих ділянок в межах ДПТ коливається від 0,5 % до 12 %. За умовами ухилу поверхні ділянки з ухилом понад 8 % відносяться до малосприятливої категорії для будівництва.

Гідрогеологічні умови, геологічна будова місцевості та інженерно-геологічні умови приведені в розд. 3.

Територія забудови м. Калуша знаходиться в зоні впливу гірничих виробок. Територія ДПТ не попадає в межі гірничих відводів. Разом з тим, враховуючи підроблюваність інших території, проєкти реконструкції та нового будівництва на даних територіях, необхідно розробляти відповідно до вимог ДБН В 1.1-45:2017 "Частина I. Будівлі і споруди в складних інженерно-геологічних умовах. Загальні положення". Крім того, необхідно виконувати моніторингові спостереження стану земної поверхні.

### Стан навколишнього середовища

Проектowana територія – історично сформований квартал житлової і громадської забудови, що знаходиться у центральній частині міста Калуш.

В центрі Калуша облаштовані сквери і озеленені майданчики, а в районі вул. С. Бандери наявний міський парк культури та відпочинку ім. Івана Франка, що позитивно впливає на стан навколишнього середовища та привабливість даного району міста загалом.

В межах території ДПТ і на прилеглих територіях підприємства та об'єкти із шкідливим впливом на навколишнє середовище (шкідливі викиди, електромагнітне випромінювання тощо) відсутні.

### Використання території

Частина території ДПТ зайнята житловою 2-4-поверховою квартирною забудовою із об'єктами громадського обслуговування, які розташовані у перших поверхах житлових будинків. Значна частина даної території зайнята закладами громадського призначення, що розташовані в окремих будівлях. На вул. Підвальній в комплексі із автобусною зупинкою влаштовані прибудовані об'єкти торгівлі.

Використання території ДПТ за даними земкадастру приведено в підрозділі 4.2.

### Характеристика будівель

Існуюча на території проєктування забудова є капітальною.

Зблоковані будинки №№ 17, 19, 20, 21 на пл. Героїв були зведені на початку ХХ ст.. Спорудження старої будівлі на пл. Героїв, 22 датується періодом XVII-XVIII ст. Стан даних історичних будівель є переважно задовільний.

У 2000-2010 роках східний фронт забудови пл. Героїв був доповнений 3-поверховою новобудовою офіс-центру зі супермаркетом в першому поверсі.

Окремостоячі 2-поверхові житлові будинки на вул. Цеглинського №№ 1, 3, 9 споруджені в середині ХХ ст. і є у задовільному стані.

4-поверховий житловий будинок на вул. Підвальній, 7 був зведений у 1960-х роках. Поруч із ним розміщені споруди об'єктів торгівлі в комплексі із зупинкою громадського транспорту.

Будівля колишнього кінотеатру на пл. Героїв, 16 давно не використовується. Стан будівлі занедбаний.

4-поверхова будівля готелю "Асторія" на вул. Підвальній, 9 налічує 55 номерів. В першому поверсі розташований ресторан. Верхній поверх реконструйовано під офіси.

По цінності забудови 5 будинків в межах ДПТ віднесені до історико-культурної спадщини. Перелік пам'яток історико-культурної спадщини в межах ДПТ і на прилеглих територіях, їх характеристика приведені в п/розд. 4.4, табл. 1, 2.

#### Стан здоров'я населення

Дані про стан здоров'я населення на території проєктування і на прилеглих територіях у м. Калуші відсутні.

Характеристика стану здоров'я населення м. Калуша загалом представлена в табл. 1 за даними проєкту генерального плану міста Калуш (ДП "НДПІ містобудування, м. Київ, 2019 р), який на даний час не затверджений.

#### **Загальна захворюваність серед міського населення (на 1000 населення)**

Таблиця 1

	Всього		Діти		Підлітки		Дорослі	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
<b>Всього</b>	1953	1993	2310	2297	1551	1538	1903	1956
Інфекційні	29,7	24,8	93,7	77	19,5	17,8	17,1	14,5
Новоутворення	44	49,2	22,6	24,6	2,5	4,8	50,8	56,8
Хвороби крові	27,2	26,0	81	74,2	10,8	9,5	17,1	17,0
Хвороби ендокринної системи	111	115	88,6	86,6	191	196	111,4	116
Розлади психіки	43	40,1	25	22,5	40	25,8	46,8	44,5
Хвороби нервової системи	62	68,3	58,2	54,2	81	73,5	61,5	71
Хвороби ока	101	95,8	114	114	58,4	67,1	101,3	93,6
Хвороби вуха	37,4	39,0	82,5	82,6	36	35,8	28,2	30,2
Хвороби системи кровообігу	481	483	15,3	17	20,4	29,4	606	605
Хвороби органів дихання	557	588	1361	1360	676	681	385	425
Хвороби органів травлення	162	163,6	131	134	131	124	171	172
Хвороби шкіри	46,6	45,2	61,6	61,4	85,3	83,1	41,3	39,7
Хвороби кістково-м'язової системи	97	102	39,8	44,3	58,4	54,0	111	116
Хвороби сечостатевої системи	66,5	66,2	51,6	52,6	86	85,3	68,5	68
Вроджені аномалії	8,3	8,9	38,4	40,6	12,4	13,7	1,8	2,1
Симптоми	0,08	0,1	-	-	-	-	0,1	0,2
Травми та отруєння	64,6	45,5	43,6	46,8	35,8	35,4	47	45,8

#### Прогнозні зміни (наслідки), якщо проєкт ДПТ не буде затверджено

В разі не затвердження ДПТ і, відповідно, заперечення реконструкції та нового будівництва виключається ефективне використання територій міста, перетворення занедбаних будівель у сучасне комфортне житло і створення сучасного громадсько-культурного осередку в центральній частині Калуша.

Відповідно, розвиток підприємництва на даній території буде призупинено, а місцевий бюджет не отримуватиме кошти від підприємницької діяльності, а також унеможливиться створення умов для нових робочих місць.

### **3. Характеристика стану довкілля, умов життєдіяльності населення та стану його здоров'я на територіях, які ймовірно зазнають впливу**

З метою покращення міського середовища та ефективного використання території проєктом ДПТ передбачається:

1. Створення сучасного багатофункціонального комплексу житлової та громадської забудови, базуючись на прийомах високощільності забудови, характерної для *Вільного Міста Калуш*.

2. Комплексна реконструкція існуючих будівель готелю і колишнього кінотеатру для перетворення їх у багатоквартирне житло з об'єктами громадського призначення в нижніх поверхах, включаючи новий готель.

3. Формування нового камерного простору, враховуючи історичні прийоми планування середньовічного міста-фортеці з розміщенням нових об'єктів громадського призначення; насичення новими сучасними функціями (торгівля, розваги, театр пива).

4. Розміщення композиційної домінанти всередині проєктованого комплексу.

5. Композиційне завершення фронтальної забудови пл. Героїв шляхом розміщення на недоосвоєній ділянці № 18 будинку-вставки.

6. Організація внутрішнього простору проєктованого комплексу з облаштуванням комфортного середовища з елементами благоустрою та озеленення.

Граничні параметри висоти нової забудови в межах ДПТ приймаються, враховуючи оточуючу історичну забудову.

Аналізуючи вплив даного ДПТ на навколишнє середовище розглянуті фактори, приведені в таблиці 2.

Таблиця 2

Фактор довкілля	Вплив
<i>Здоров'я населення</i>	<p><b>Збільшення негативного впливу на населення при реалізації ДПТ не очікується</b> з наступних причин:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- викиди, скиди утворення та поводження з небезпечними речовинами не передбачається;</li> <li>- збільшення рівня шуму, вібрації, іонізуючого випромінювання не очікується;</li> <li>- забезпечення нормативного режиму інсоляції прилеглої забудови враховується.</li> </ul> <p>Негативні наслідки реалізації ДПТ матимуть тимчасовий характер (етап будівництва) - шум, вібрація, пил та утворення будівельного сміття під час будівництва житлового будинку, а також реконструкції вулиць. Тому необхідно передбачити заходи для організації будівельного процесу.</p>
<i>Землі (у тому числі вилучення земельних ділянок)</i>	<p>ДПТ пропонується впорядкування функціонального використання території з врахуванням намірів користувачів земельних ділянок.</p> <p>Вилучення земельних ділянок ДПТ не планується.</p> <p><b>Збільшення негативного впливу на земельні ресурси та ґрунти при реалізації ДПТ є ймовірним.</b></p>
<i>Води</i>	<p>ДПТ пропонується здійснення заходів по інженерній підготовці території на ділянках нового будівництва, а саме: вертикальне планування території нового будівництва та поверхневе водовідведення.</p> <p>До початку будівельних робіт необхідно виконати:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ремонт водонесучих мереж;</li> <li>- організувати надійне відведення поверхневих вод та її дренаж.</li> </ul> <p><b>Збільшення негативного впливу на водні ресурси внаслідок реалізації ДПТ не очікується.</b></p>
<i>Повітря</i>	<p>Забруднювачем атмосферного повітря в даній частині міста є рух автотранспорту та система опалення.</p> <p>Додаткові викиди в повітря від автотранспорту та будівельної техніки будуть тимчасовими - лише під час будівництва житлового будинку, а також реконструкції вулиць. Тому необхідно передбачити заходи для організації будівельного процесу.</p> <p>З метою оптимізації системи опалення, на наступних стадіях проєктування необхідно впровадження ефективних проєктних рішень та застосування будівельних конструкцій з підвищеними теплофізичними властивостями.</p> <p><b>Погіршення якості атмосферного повітря в місті внаслідок реалізації ДПТ не очікується.</b></p>
<i>Кліматичні фактори (у тому числі зміна клімату та викиди парникових газів)</i>	<p><b>Зміна кліматичних умов не очікується.</b></p> <p>Викиди парникових газів відбуваються внаслідок руху автотранспорту та пічного опалення існуючої забудови.</p> <p>При реконструкції та новому будівництві замість неефективного пічного опалення необхідне впровадження ефективних проєктних рішень та застосування будівельних конструкцій з підвищеними теплофізичними властивостями, що забезпечать економію паливно-енергетичних ресурсів та мінімальні викиди парникових газів.</p> <p>У період будівництва, реконструкції викиди парникових газів будуть у звичайних для проведення будівельних робіт концентраціях.</p>

<p><i>Біорізно-маніття</i></p>	<p>Територія проектування достатньо озеленена, тут наявні зелені насадження загального користування. Деревні зелені насадження посаджені на пл. Героїв, вул. Підвальній (переважно каштани) та поблизу готелю "Асторія", стан яких задовільний. Окремі дерева наявні у внутрішніх подвір'ях житлових будинків.</p> <p>Проектом ДПТ на ділянках нового будівництва передбачається облаштування комплексного благоустрою і озеленення. Таким чином, площа зелених насаджень загального користування збільшиться.</p> <p><b>Погіршення стану біорізноманіття внаслідок реалізації ДПТ не очікується.</b></p>
<p><i>Матеріальні об'єкти, включаючи архітектурну, археологічну та культурну спадщину</i></p>	<p>Місто Калуш Постановою Кабінету Міністрів України від 26.07.2001 р. включене до списку історичних місць України. Пропозиціями науково-проектної документації "Історико-архітектурний опорний план, визначення меж та режимів використання історичних ареалів міста Калуш Івано-Франківської області", виконаної ДП "НДПІ містобудування" (м. Київ, 2019 р.), яка в стадії погодження, територія ДПТ віднесена до історичного ареалу "<i>Вільне Місто Калуш</i>".</p> <p>У межах ДПТ є 5 пам'яток архітектури місцевого значення, а на прилеглий території - низка пам'яток історико-культурної спадщини місцевого значення, які формують цінне історичне середовище міста.</p> <p>Проектована нова забудова має бути вписана в історичне середовище з врахуванням висоти прилеглої забудови.</p> <p>Ділянки, де пропонується нова забудова, знаходяться в межах зони охорони археологічного культурного шару і тому всі земляні роботи необхідно виконувати під археологічним наглядом.</p>

#### **4. Екологічні проблеми, у тому числі ризику впливу на здоров'я населення, які стосуються ДПТ, зокрема щодо територій з природоохоронним статусом (за адміністративними даними, статистичною інформацією та результатами досліджень)**

Територія проектування розташована в історичному центрі Калуша, тому для неї характерні такі ж екологічні проблеми, які є у місті загалом (насамперед, це наслідки діяльності виробничих підприємств нафтохімічної та хімічної галузей, які зосереджені у великій промисловій зоні на північно-західній околиці міста з дотриманням санітарних розривів до сельбищних утворень міста).

Детальна характеристика міського середовища щодо стану довкілля, геологічного середовища та викидів забруднюючих речовин в атмосферне повітря, водний басейн і ґрунти представлена в розділі VI пояснювальної записки проекту генерального плану міста Калуш, розробленого ДП "НДПІ містобудування" (м. Київ, 2019 р), який на даний час не затверджений.

Офіційні дані про викиди в атмосферне повітря і показники забруднення на території проектування (в межах ДПТ) відсутні.

Територія ДПТ розташована поза межами негативного впливу, а саме: за межами санітарно-захисних зон шкідливих виробництв, і не попадає в зону впливу гірничих робіт шахтних полів та зону поширення ареалу засолонення ґрунтових вод.

Отже, екологічні проблеми, пов'язані із містобудівною діяльністю безпосередньо на території ДПТ, відсутні. Розміщення на території ДПТ об'єктів, що можуть стати загрозою довкіллю та здоров'ю населення, **не планується**. Негативний вплив на здоров'я населення – мешканців найближчої забудови – **не прогнозується**.

#### Щодо наявності територій з природоохоронним статусом

На території проектування наявні зелені насадження загального користування.

В межах проекту ДПТ та на прилеглих територіях об'єкти природно-заповідного фонду (ПЗФ) відсутні.

#### **5. Зобов'язання у сфері охорони довкілля, у тому числі пов'язані із запобіганням негативному впливу на здоров'я населення, встановлені на міжнародному, державному та інших рівнях, що стосуються ДПТ, а також шляхи врахування таких зобов'язань під час підготовки ДПТ**

Проект ДПТ виконаний у відповідності до діючих нормативних документів, в тому числі: ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій", ДБН В.2.2-15:2019 "Житлові будинки.

Основні положення", ДБН В.2.2-9:2018 "Громадські будинки та споруди. Основні положення", ДБН В.2.3-15-2007 "Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів", ДБН В.2.3-5:2018 "Вулиці та дороги населених пунктів", ДСП № 173-96 "Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів", що слід розглядати як зобов'язання на державному рівні.

Калузька міська рада затвердила Програму охорони навколишнього природного середовища на 2020-2022 роки, якою визначила шляхи вирішення найбільш гострих екологічних проблем Калуша та покращення екологічної ситуації у місті. У Програмі складений перелік заходів, обсяги та джерела фінансування відповідно до першочерговості їх вирішення, серед яких ті, що стосуються території міста загалом, а також території проектування:

1. Впровадження технологій роздільного збирання ТПВ. Придбання нових контейнерів закритого типу для збору побутових відходів, а також спецтранспорту для проведення миття та дезинфекції контейнерів.

2. Капітальний ремонт аварійних ділянок мереж централізованої господарсько-побутової каналізації.

3. Заходи з озеленення міста.

4. Облаштування притулку для безпритульних тварин.

5. Запровадження конкретних заходів щодо реконструкції і модернізації обладнання на виробничих підприємствах та об'єктах інженерної інфраструктури в місті з метою зменшення шкідливого впливу.

6. Проведення моніторингових досліджень.

Шляхи врахування таких зобов'язань під час підготовки ДПТ відповідають заходам з метою покращення середовища та ефективного використання території, що приведені в розд. 3 Звіту (табл. 10).

**6. Опис наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, у тому числі вторинних, кумулятивних, синергічних, коротко-, середньо- та довгострокових (1, 3-5 та 10-15 років відповідно, а за необхідності - 50-100 років), постійних і тимчасових, позитивних і негативних наслідків**

В разі реалізації в м. Калуші нових проектів розбудови та реконструкції екологічні наслідки можуть бути **первинними**, що безпосередньо пов'язані з будівництвом вулично-дорожньої мережі, житлової та громадської забудови, коли додаткові викиди в повітря від автотранспорту та будівельної техніки будуть тимчасовими. Тому необхідно передбачити заходи для організації будівельного процесу.

**Вторинні** наслідки первинних змін в екосистемі можливі внаслідок збільшення споживання водних ресурсів, газу, електроенергії, зростання руху автотранспорту та забруднення викидами. Для покращення інженерного забезпечення пропонується оптимізація роботи системи водопостачання і водовідведення міста та здійснення заходів щодо зменшення втрат води. З метою оптимізації системи опалення, на наступних стадіях проектування необхідно впровадження ефективних проектних рішень та застосування будівельних конструкцій з підвищеними теплофізичними властивостями. Для зменшення викидів від автотранспорту загалом необхідним є впровадження проведення технічного огляду автомобілів на сертифікованих СТО в частині відповідності вимогам екології; розвиток мережі зарядних станцій для електромобілів, розвиток веломережі тощо.

При дотриманні всіх комплексних заходів щодо охорони навколишнього природного середовища з дотриманням нормативних вимог можливість виникнення **кумулятивних і синергічних** наслідків не очікується. Для провадження діяльності на проєктованих об'єктах обрані технологічні рішення мають бути **екологічні безпечні**. Змін клімату і мікроклімату в результаті планованої діяльності не очікується, оскільки в результаті експлуатації проєктованих об'єктів значні виділення теплоти та парникових газів будуть відсутні.

**Короткострокові наслідки** (1, 3-5 років) наразі не очікуються.

**Середньострокові наслідки** (10-15 років) слід очікувати в разі інвестування у створення сучасних об'єктів підприємництва та інфраструктури дозвілля, що сприятиме зайнятості працездатного населення, вдосконаленню інженерно-транспортної інфраструктури (насамперед, системи інженерно-транспортного забезпечення: автошляхи, водопостачання та каналізування, служби сервісу) і дасть поштовх розвитку соціальної інфраструктури.



До **довгострокових наслідків** (50-100 років) слід віднести впливи постійного характеру внаслідок урбанізації середовища: викиди, стоки, загазованість, шум в процесі проживання та діяльності населення.

**Постійні наслідки** матиме антропогенний вплив на довкілля – утворення викидів і відходів, забруднення повітряного басейну, навантаження на природне середовище тощо. Тому охорона навколишнього природного середовища та створення комфортних умов проживання і діяльності населення є основним завданням містобудівної документації.

**Тимчасові наслідки** для довкілля – це тимчасові роботи, пов'язані з ремонтом, реконструкцією забудови чи новим будівництвом, облаштуванням громадського простору, модернізацією інженерного обладнання тощо.

#### Позитивні наслідки

Створення сучасного багатофункціонального комплексу житлової та громадської забудови, комплексний благоустрій та озеленення території слід віднести до позитивних наслідків реалізації рішень проєкту ДПТ для довкілля, а також покращення комфортних умов проживання, діяльності та дозвілля мешканців і гостей міста.

#### Очікувані негативні наслідки

Внаслідок реалізації рішень проєкту ДПТ збільшення викидів у повітря, забруднення водних об'єктів та ґрунту, а також вплив на ландшафт не очікується. Негативний вплив на здоров'я населення – мешканців найближчої забудови – не прогнозується.

Додаткові викиди в повітря від автотранспорту та будівельної техніки будуть тимчасовими - лише під час реконструкції і будівництва проєктованої забудови та проїздів, прокладання і реконструкції інженерних мереж та споруд. Тому необхідно передбачити заходи для організації будівельного процесу.

### **7. Заходи, що передбачається вжити для запобігання, зменшення та пом'якшення негативних наслідків реалізації ДПТ**

З метою зниження негативного впливу на навколишнє природне середовище при новому будівництві необхідно виконати наступні заходи:

- інженерна підготовка на ділянках запланованого будівництва з організацією вертикального планування території та поверхневого водовідведення;
- влаштування проїзної частини, пішохідних тротуарів з твердим покриттям;
- облаштування інженерної інфраструктури;
- будівництво забудови з урахуванням категорії пожежної небезпеки, ступеня вогнестійкості, а також з дотриманням необхідних розривів до найближчої забудови;
- влаштування фільтраційних очисних споруд для очищення дощових вод від паливно-мастильних речовин на автостоянках;
- благоустрій та озеленення ділянок нового будівництва та прилеглої території.

#### До початку робіт необхідно виконати:

- закріплення огорожуючих і несучих конструкцій сусідніх існуючих будинків, при потребі виконати підсилення фундаментів та закріплення їх основи;
- забезпечення надійного відведення з ділянок поверхневих вод та їх дренаж;
- ремонт водонесучих мереж.

#### При новому будівництві передбачити:

- інженерну підготовку на ділянках запланованого будівництва з організацією вертикального планування території та поверхневого водовідведення;
- облаштування технологічного майданчика для будівельних і ремонтних робіт;
- дотримання трудової і виробничої дисципліни, правил техніки безпеки;
- застосування гідроізоляції всіх підземних споруд і комунікацій;
- застосування антикорозійного захисту для всіх металоконструкцій;
- заземлення всіх металевих частин, які можуть опинитися під напругою;
- улаштування захисного відключення електрообладнання при перевантаженнях і короткому замиканні;
- улаштування системи блискавкозахисту;
- оснащення об'єктів первинними засобами пожежогасіння;
- своєчасне проведення профілактичних оглядів і ремонтів обладнання силами

спеціалізованих організацій;

- локалізація відходів, що утворюються в процесі будівництва, та збирання побутових відходів в спеціально відведених місцях відповідно до санітарних норм, і своєчасний вивіз сміття в установленому порядку.

У випадку, виявлення додаткових потенційних негативних наслідків, будуть розроблені заходи, спрямовані на запобігання, відвернення, уникнення, зменшення, усунення негативного впливу на довкілля, у тому числі (за можливості) компенсаційних заходів.

#### **8. Обґрунтування вибору виправданих альтернатив, що розглядалися, опис способу, в який здійснювалася стратегічна екологічна оцінка, у тому числі будь-які ускладнення (недостатність інформації та технічних засобів під час здійснення такої оцінки)**

Проект ДПТ розробляється з метою ефективного використання земель міста, впорядкування функціонального використання території, створення сучасного багатофункціонального комплексу житлової та громадської забудови, залучення інвестицій та сприяння підприємству.

Проектом ДПТ визначені параметри реконструкції будівель готелю "Асторія" і колишнього кінотеатру "Відродження" під багатоквартирне житло, а також розміщення нових закладів громадського призначення з формуванням якісного простору для містян.

Альтернативою пропозиції проекту ДПТ є різні варіанти архітектурно-планувального рішення проєктованого комплексу, організації благоустрою території, які мають бути розглянуті на громадських слуханнях.

Інші альтернативні варіанти проектом ДПТ не розглядалися. Погоджений та затверджений ДПТ є містобудівною документацією для виготовлення документації землеустрою і розроблення наступної стадії проєктування для подальшої реалізації реконструкції та нового будівництва.

##### Альтернатива "нульовий сценарій"

В разі не затвердження ДПТ і, відповідно, заперечення реконструкції та нового будівництва виключається ефективне використання територій міста, перетворення занедбаних будівель у сучасне комфортне житло і створення сучасного громадсько-культурного осередку в центральній частині Калуша.

##### Опис способу, в який здійснювалася стратегічна екологічна оцінка

При здійсненні стратегічної екологічної оцінки враховано: природні умови, стан навколишнього середовища; можливі наслідки для довкілля та здоров'я населення від реалізації ДПТ; пропозиції громадськості тощо, а також запропоновано заходи для запобігання, зменшення та пом'якшення негативних наслідків в разі реалізації проекту ДПТ та заходи для здійснення моніторингу цих наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення.

До ускладнень слід віднести обмежені можливості бюджету для проведення додаткових досліджень.

#### **9. Заходи, передбачені для здійснення моніторингу наслідків виконання ДПТ для довкілля, у тому числі для здоров'я населення**

Можливо передбачити створення моніторингової групи для оцінки санітарно-екологічного стану території в центральній частині міста.

На території проєктування необхідно проводити моніторинг в процесі реконструкції і нового будівництва з метою забезпечення стійкості існуючої сусідньої забудови, а також комплексного благоустрою прилеглої території.

Крім того, необхідно проводити моніторинг **реалізації ДПТ**, для довкілля, в тому числі для здоров'я населення. Дана інформація має відповідати вимогам п. 5 Порядку здійснення моніторингу наслідків виконання документа державного планування для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, затвердженого постановою КМ України від 16.12.2020 № 1272.

#### **10. Опис ймовірних транскордонних наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення (за наявності)**

Транскордонних наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, в разі реалізації проекту ДПТ, не очікується.

## 11. Резюме нетехнічного характеру інформації

Проектом ДПТ передбачається:

1. Створення в центральній частині м. Калуша, що обмежена вулицями Цеглинського, Підвальна, С. Бандери та площею Героїв, сучасного багатофункціонального комплексу житлової та громадської забудови, базуючись на прийомах високощільності забудови, характерної для історичного середовища міста. Параметри пропонованої нової забудови приймаються з врахуванням оточуючої забудови.

2. Формування нового камерного простору, враховуючи історичні прийоми планування середньовічного міста-фортеці з розміщенням нових об'єктів громадського призначення; насичення новими сучасними функціями. Розміщення композиційної домінанти всередині проєктованого комплексу.

3. Організація комплексного благоустрою на ділянках реконструкції і нового будівництва, а також на прилеглий території.

4. Впорядкування вуличної мережі з розплануванням місць тимчасового паркування, організація в'їздів-виїздів до підземного паркінгу.

Розміщення на території проєктування об'єктів, що можуть здійснювати негативний вплив на умови проживання, діяльності та дозвілля населення, проєктом ДПТ не передбачено.

## 12. Вимоги до звіту про стратегічну екологічну оцінку

При підготовці звіту про СЕО враховані:

- зауваження департаменту охорони здоров'я Івано-Франківської ОВА, викладені в листі № 1121/02-25/25 від 29.05.2023 р.;

- вимоги управління екології та природних ресурсів Івано-Франківської ОВА, викладені в листі № 28-06-914-23 від 28.06.2023 р..

Відповіді на зауваження та вимоги, надані уповноваженими органами Івано-Франківської ОВА, викладено в таблицях 3 і 4.

### 1. Зауваження департаменту охорони здоров'я Івано-Франківської ОВА

Таблиця 3

№№	Зауваження	Відповіді та заходи, передбачені проєктом змін до ДПТ
1	2	3
1	Протиріччя п. 3 і п. 6 щодо проведення оцінки впливу на довкілля	Внаслідок реалізації рішень проєкту ДПТ збільшення викидів у повітря, забруднення водних об'єктів та ґрунту, а також вплив на ландшафт не очікується.
2	Врахувати у п. 4а вплив на здоров'я населення	Негативний вплив на здоров'я населення – мешканців найближчої забудови – не прогнозується. Додаткові викиди в повітря від автотранспорту та будівельної техніки будуть тимчасовими - лише під час реконструкції і будівництва проєктованої забудови та проїздів, прокладання і реконструкції інженерних мереж та споруд. Тому необхідно передбачити заходи для організації будівельного процесу.
3	У п. 7 вказано про можливі негативні наслідки тільки під час «будівництва парафіяльної установи. Прокладання інженерних мереж та проїздів». Наполягаємо на розгляді ВСІХ можливих негативних наслідків, в т. ч. від будівництва інших будівель і споруд.	Будівництво парафіяльної установи проєктом ДПТ не передбачається. Про можливість виникнення негативних наслідків викладено в розд. 6 звіту про СЕО.

1	2	3
4	Розглянути і проаналізувати всі найбільш ймовірні наслідки на здоров'я населення та передбачити конкретні заходи щодо пом'якшення можливих негативних впливів на здоров'я населення через вплив на довкілля (грунт, ґрунтові води, повітря) та зміна клімату і відповідні показники моніторингу стану здоров'я населення.	Див. відповідь на п. 2 табл. 3 і табл. 2 звіту про СЕО.

## 2. Вимоги управління екології та природних ресурсів Івано-Франківської ОВА

Таблиця 4

№№	Вимоги	Відповіді та заходи, передбачені проектом змін до ДПТ
1	2	3
1	Звіт по СЕО необхідно виконати відповідно до вимог част. 2 ст. 11 Закону України "Про стратегічну екологічну оцінку". Відповідно до част. 3 ст.11 Закону у складі містобудівної документації звітом про СЕО для проектів містобудівної документації є розділ "Охорона навколишнього природного середовища", який має відповідати вимогам част. 2 цієї статті	Враховано.
2	При складанні звіту про СЕО врахувати вимоги п. 6 щодо розміщення багатоквартирної житлової забудови ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій" та п. 9 ДБН В.2.2-9:2018 "Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди"	Враховано. Документація ДПТ виконана у відповідності з діючими законодавчими і нормативними документами, перелік яких приведено у вступі Стратегії просторового розвитку території (далі - Стратегії).
3	Передбачити дотримання вимог п. 4 ДСП № 173-96 "Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів" щодо організації та розміщення сільбищної території.	Враховано, див. відповідь до п. 2
4	Надати інформацію щодо озеленення багатоквартирної житлової забудови	<p>Територія в межах ДПТ достатньо озеленена, тут наявні зелені насадження загального користування. Деревні зелені насадження посаджені на пл. Героїв, вул. Підвальної (переважно каштани) та поблизу готелю "Асторія", стан яких задовільний. Окремі дерева наявні у внутрішніх подвір'ях житлових будинків.</p> <p>Проектом ДПТ на ділянках нового будівництва передбачається облаштування комплексного благоустрою і озеленення. Площа озеленення на ділянках нової багатоквартирної житлової забудови становитиме не менше 400 м<sup>2</sup>.</p> <p>Інформація щодо площі зелених насаджень загального користування надана в розд. 19, табл. 10 Стратегії.</p>

1	2	3
5	Визначити джерела водопостачання, водовідведення та шляхи поводження з відходами	Враховано. Викладено в розд. 11 Стратегії.
6	Передбачити заходи, спрямовані на запобігання та мінімізацію негативних впливів на довкілля, в тому числі: атмосферне повітря, поверхневі та підземні води, ґрунти	Враховано. Викладено в розд. 7 звіту про СЕО.
7	Передбачити заходи щодо забезпечення раціонального використання та охорони земель, недопущення підтоплення територій, запобігання або зменшення розвитку небезпечних геологічних процесів і явищ	<p>Виходячи з комплексного містобудівного аналізу, з метою вдосконалення міського середовища та ефективного використання території проектом ДПТ передбачається впорядкування функціонального використання території з врахуванням намірів користувачів земельних ділянок. Пропозиції ДПТ базуються на принципі збереження традиційного історичного середовища даної частини м. Калуша.</p> <p>Збільшення антропогенного впливу на земельні ресурси та ґрунти при реалізації ДПТ є ймовірним.</p> <p>Підтоплення території ДПТ не спостерігається, загрози прояву небезпечних геологічних процесів і явищ тут немає.</p> <p>Про заходи інженерної підготовки території викладено в розд. 10 Стратегії.</p>
8	Передбачити заходи щодо зменшення впливу на рослинний і тваринний світ, а також запобігання негативного впливу на здоров'я населення	<p>Про можливий вплив ДПТ на навколишнє середовище і здоров'я населення, а також заходи запобігання негативного впливу викладено в табл. 2 розд. 3 звіту про СЕО.</p> <p>Інформація про тваринний світ в центральній частині м. Калуша відсутня.</p>
9	В разі здійснення діяльності, що може мати значний вплив на довкілля необхідно передбачати проведення процедури оцінки впливу на довкілля у процесі прийняття рішень про провадження такої планової діяльності відповідно до Закону України "Про оцінку впливу на довкілля".	ДПТ не передбачається розміщення першої та другої категорій видів планованої діяльності та об'єктів, стосовно яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля, відповідно до ст. 3 Закону України "Про оцінку впливу на довкілля".
10	ДБН Б.1.1-14:2012 "Склад та зміст детального плану території" втратив чинність	<p>Робота над проектом ДПТ розпочата 1.08.2022 – до скасування чинності документа ДБН Б.1.1-14:2012 з 01.10.2022 згідно з наказом від 30.12.2021 № 367.</p> <p>Разом з тим, проект ДПТ відповідає основним вимогам чинного ДБН Б.1.1-14:2021 "Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні", в тому числі і в частині функціонального зонування території ДПТ, а саме: в п/розд. 6.12, табл. 4 Стратегії приведений класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок. Крім того, документація виконується у цифровій формі із застосуванням технологій ГІС для подальшої сумісності та використання у системі містобудівного кадастру.</p> <p>Виконання землевпорядної частини (ключової вимоги чинного ДБН Б.1.1-14:2021) буде наступним етапом реалізації ДПТ.</p>