|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  Пояснювальна записка.**1.Загальні дані.**Основою для розробки **«Проекту детального плану території орієнтовною площею 0,012 га для будівництва та обслуговування будівель торгівлі на проспекті Лесі Українки, 15А в м. Калуші»** є завдання забудівника, яке видане ФОП Русин В.Б.Територія, на яку розроблено детальний план території знаходяться в межах населеного пункту. Планувальна структура території визначена генпланом м. Калуш.Проект детального планування території виконується для уточнення планувальної структури і функціонального призначення території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації частини території населеного пункту, визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними нормами та санітарно-гігієнічними нормами.Проект розроблений згідно:- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;- ДБН Б.2.2-12:2019 Планування і забудова територій- ДБН Б.1.1-14:2021 Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні- ДБН В.2.3-5:2018 Вулиці та дороги населених пунктів**2.Короткий аналіз відомостей про населений пункт**Калуш — місто обласного підпорядкування з площею 6453,5 га (це 0,5 % території області), розташоване на північному сході Івано-Франківської областіна відстані 30 км від обласного центру.Одна з головних переваг міста — його вигідне географічне розташування та промисловий потенціал. Добре розвинута транспортна мережа поєднує місто з Центральною Європою та Заходом через залізницю та автомобільні дороги. Мережа автомобільних доріг сполучає Калуш з іншими містами, такими як Львів (100 км), Ужгород (280 км), Київ (560 км). Ці та інші міста сполучені з Калушем також залізницею.В радіусі 300 км від міста пролягають з Польщею (150 км), Угорщиною (300 км), Словаччиною (300 км), Румунією (240 км), що дає легкий доступ до країн Центральної та Східної Європи.За характером рельєфу територія міста складається з рівнинної частини. Поверхня міста розчленована річками Лімниця, Сівка, Млинівка. 1/10 міста вкрита лісами.Клімат міста помірно-континентальний, вологий з прохолодним літом та м'якою зимою. Калуш лежить в Атлантико-континентальній кліматичній області. Клімат у місті формується під переважаючим впливом вологих повітряних мас Атлантичного океану та Середземного моря. Це зумовлює різке зниження температури повітря взимку до -20°С і підвищення температури влітку до +20°, +30°С. Зими, як правило, м'які, літо — тепле. Пересічна температура січня -4°, -10°С, липня +18°, +25°С. Період з температурою понад +10°С становить 160-170 днів. Безморозний період 150-155 днів. Річні суми опадів коливаються в межах 600-800 мм. Основна кількість опадів припадає на теплий період. Це пов'язано з тим, що місто належить до вологої помірно-теплої акрокліматичної зони і на клімат міста суттєво впливає близькість гір Карпат.

|  |
| --- |
| **Чисельність населення в місті Калуш з 2020 по 2022 рр.** |
| **Дата** | **Чисельність** |
| на 1.01.2020 | 66140 |  |  |
| на 1.01.2021 | 65814 | -326 | -0.49% |
| на 1.01.2022 | 65088 | -726 | -1.10% |

**2.Аналіз містобудівної ситуації, характеристика земельної ділянки. Планувальні обмеження, які поширюються на земельну ділянку**Земельна ділянка (кадастровий номер 2610400000:10:002:0046), площею 0,9123 га розташована в м. Калуш, на проспекті Лесі Українки, 15А та 15Б, знаходиться в комунальній власності, з правом постійного користування земельною ділянкою ОБ’ЄДНАННЯМ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ПРОСПЕКТ 15 А».Цільове призначення земельної ділянки – 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.Категорія земель – Землі житлової та громадської забудови.Ділянка межує з землями Полицького М.Я., землями Калуської міської ради та землями ПАТ «Прикарпаттяобленерго».Земельна ділянка (кадастровий номер 2610400000:10:002:0033), площею 0,0006 га розташована в м. Калуш, на проспекті Лесі Українки, 15а, знаходиться в комунальній власності.Цільове призначення земельної ділянки – 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.Категорія земель – Землі житлової та громадської забудови.Земельна ділянка (кадастровий номер 2610400000:10:002:0016), площею 0,0009 га розташована в м. Калуш, на проспекті Лесі Українки, 15а, знаходиться в комунальній власності.Цільове призначення земельної ділянки – 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.Категорія земель – Землі житлової та громадської забудови.Рельєф з перепадом висот 292.481 – 296.747.Через ділянку транзитом проходять такі інженерні мережі : водопровід, газопровід низького тиску, каналізація, теплотраса d=108 мм, ЛЕП 0,4 кВ, підземні кабелі зв’язку та підземні кабелі електропередачі низької та високої напруги.Планувальна структура вуличної мережі та пішохідних зв’язків запроектована з врахуванням існуючих інженерно-транспортних мереж. До ділянки використовуються існуючі під’їзди з проспекту Лесі Українки.Планувальні обмеження, які поширюються на земельну ділянку:- санітарно-захисні зони від об’єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, що іонізують випромінювання і т.п. – відсутні;- зони санітарної охорони від підземних і відкритих джерел водопостачання, водозбірних і водоочисних споруд, водоводів, об’єктів оздоровчого призначення – відсутні;- зони охорони пам’яток культурної спадщини, археологічних територій, історичного ареалу населеного пункту – відсутні ;- прибережні захисні смуги (ПЗС), водоохоронні пункти – відсутні;- охоронні зони від газопроводу – низького тиску – 2 м.;- інші охоронні зони (навколо особливо коштовних природних об’єктів, гідрометеорологічних станцій, уздовж ліній зв’язку, електропередачі, об’єктів транспорту й т.п.) – ЛЕП 0,4 кВ – 2м, підземні кабелі електропередачі – 0,6 м, трансформаторної підстанції – 3 м від огорожі або споруди;- Підземні кабелі зв’язку – 0,6 м.;- охоронні зони каналізації побутової – 3м.;- охоронні зона водопроводу – 5 м.;- охоронна зона теплотраси d=108мм – 2м;- межі червоних ліній вулиць та лінія регулювання забудови - в межах ділянки наявні; - інші планувальні обмеження – відсутні. **3. Розподіл територій за функціональним використанням**Функціональна зона – частина території населеного пункту з явно вираженою переважною функцією її містобудівного використання: житлова, громадська, виробнича та рекреаційна, що відображається у містобудівній документації.У процесі містобудівного проектування території на місцевому рівні визначаються території: сельбищна, виробнича, рекреаційна та ландшафтна, у межах яких окремі земельні ділянки мають бути планувально об’єднані у такі функціональні зони: - житлової та громадської забудови; - виробничої забудови; - комунально-складської забудови; - ландшафтні та рекреаційні; - курортно-оздоровчі; - озеленених територій; - природоохоронного призначення; - історико-культурного призначення;- транспортних комунікацій(транспортної інфраструктури); - інженерних комунікацій (інженерної інфраструктури); - спеціального призначення.На розглянутій території, основну площу займає зона житлової та громадської забудови (що включає території багатоквартирної забудови, територію закладів охорони здоров’я, територію дитячих навчальних закладів та територію громадської забудови). В середині території, що надана ОСББ «ПРОСПЕКТ 15 А» в постійне користування, знаходиться земельна ділянка з цільовим призначенням 14.02 (Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії), на якій розташована трансформаторна підстанція. Дана територія відноситься до зони інженерних комунікацій.**4. Основні принципи планувально-просторової організації території**Метою даної роботи є визначення параметрів забудови окремої земельної ділянки, визначення містобудівних умов та обмежень та подальше виготовлення документації.Проектне рішення детального плану території базоване на:* врахуванні існуючої мережі вулиць;
* врахуванні існуючого рельєфу місцевості;
* врахуванні існуючих планувальних обмежень;
* побажаннях замовника, визначених у завданні на розробку ДПТ, що будуть враховані при подальшій розробці робочого проєкту;
* взаємозв'язках планувальної структури проекту з планувальною структурою існуючої забудови.

**5. Характеристика наміру забудови.**На охопленій проектом детального плану території передбачено реконструкцію існуючих нежитлових приміщень. Для можливості даної реконструкції необхідно перенести існуючу МАФ , що розташована перед проектною будівлею та заключити договір суперфіцій між особою, яка має намір забудови та користувачем земельної ділянки з погодженням землевласника.Водопостачання: від централізованої мережі водопостачання.Система каналізації: від централізованої каналізації.Системи опалення та вентиляції проектуються відповідно до чинних норм та правил.Всі пропозиції по детальному плану території виконані згідно діючих нормативних документів .**6. Проектний план (генплан)**Проектний план розроблений в межах охоплених топографічною зйомкою території по пр. Лесі Українки в м. Калуші. Проектом передбачено будівництво (реконструкція існуючих об’єктів) будівлі торгівлі на земельних ділянках з кадастровими номерами 2610400000:10:002:0046, 2610400000:10:002:0033 та 2610400000:10:002:0016.Земельним ділянкам, площею 0,0006 га, з кадастровим номер 2610400000:10:002:0033, та площею 0,0009 га з кадастровим номером 2610400000:10:002:0016 необхідно змінити цільове призначення (існуюче - 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) на 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.Затверджений проект детального планування території є основою для визначення вихідних даних для:-Виготовлення проектної документації з розміщенням об’єкта будівництва та виготовлення проекту забудови. Основні орієнтовні техніко-економічні показники :  - Площі земельних ділянок – 0,9123 га, 0,0006 га, 0,0009 га; - Площа забудови земельної ділянки існуюча – 3680,0 м2; - Площа під проектною добудовою – 90,0 м2; - Поверховість проектної добудови – 1 поверх.Організація дорожнього руху.В робочому проекті виконати розділ організація дорожнього руху.Розділ інженерне забезпечення території, протипожежні заходи визначити робочим проектом.ДПТ не потребує проведення експертизи згідно ДБН Б.1.1 – 14-2012 п. Остаточні проектні вирішення забудови будуть прийняті на стадії «Робочий проект» після отримання умов та обмежень забудови земельної ділянки. |

**7. Основні техніко-економічні показники детального плану території**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Назва показників | Одиниця виміру | Значення показників |
| Існуючий стан | Етап від 3 до 7років | Етап від 15 до 20 |
| **Територія** |   |   |   |   |
| Територія в межах проекту в тому числі: | Га/% | 5,4 | - | - |
| - житлова забудова у тому числі | » | - | - | - |
| а) квартали садибної забудови | » | - | - | - |
| б) квартали багатоквартирної забудови (з урахуванням гуртожитків)  | » | - | - | - |
| - ділянки установ і підприємств обслуговування (крім підприємств і установ мікрорайонного значення) | » | - | - | - |
| - зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)  | » | - | - | - |
| * вулиці, площі (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)
 | » | - | - | - |
| Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, курортної, оздоровчої тощо) | » | - | - | - |
| * інші території
 | » | - | - | - |
| **Населення** |   |   |   |   |
| Чисельність населення, всього у тому числі: | тис. осіб | - | - | - |
| - у садибній забудові | » | - | - | - |
| * у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)
 | » | - | - | - |
| Щільність населення  у тому числі: | люд/га | - | - | - |
| * у садибній забудові
 | » | - | - | - |
| * у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)
 | » | - | - | - |
| **Житловий фонд** |   | - | - |   |
| Житловий фонд, всього  в тому числі: | тис. м2загаль- ної площ./% | - | - | - |
| - садибний | тис. м2/% | - | - | - |
| * багатоквартирний
 | » | - | - | - |
| Середня житлова забезпеченість у тому числі | м2/люд. | - | - | - |
| - у садибній забудові | » | - | - | - |
| * у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)
 | » | - | - | - |
| Вибуття житлового фонду | тис. м2загальної площі | - | - | - |
| Житлове будівництво, всього | » |   |   |   |
| У тому числі за видами: | Квартира (будинків) | 6 | - | - |
| * садибна забудова (одноквартирна забудова)
 | Тис.кв.м/ будинків | - | - | - |
| * багатоквартирна забудова
 | » | 6 | - | - |
| Із неї: |   |   |   |   |
| * малоповерхова (1-3 поверхи)
 | » | - | - | - |
| * середньо поверхова (4-5 поверхів)
 | » | 5 | - | - |
| * багатоповерхова (6 поверхів та вище)
 | » | 1 | - | - |
| У тому числі поверхів: |   |   |   |   |
| * 6-9
 | » | 1 | - | - |
| * 10 і вище
 | » | - | - | - |
| Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої забудови | Тис. кв.м | - | - | - |
| **Вулично-дорожня мережа міський пасажирський транспорт** |   |   |   |   |
| Протяжність вулично-дорожної мережі, всього (існуюча, будівництво)У тому числі | км | 1,17 | - | - |
| -магістральні вулиці загальноміського значення | » | - | - | - |
| -магістральні вулиці районного значення | » | - | - | - |
| Кількість транспортних розвязок у різних рівнях | од | - | - | - |
| Кількість підземних та надземних пішохідних переходів | » | - | - | - |
| Щільність вулично-дорожньої мережі, всього: У тому числі: | Км/км.кв | - | - | - |
| -магістральної мережі | » | - | - | - |
| Протяжність ліній наземного громадського транспорту (по осях вулиць) всього:У тому числі: | км | - | - | - |
| -трамвай | » | - | - | - |
| -тролейбус | » | - | - | - |
| -автобус | » | - | - | - |
| Щільність мережі наземного громадського транспорту (по осях вулиць) | Км | - | - | - |
| Гаражі для постійного зберігання легкових автомобілів | Маш-місць | - | - | - |
| Гаражі для тимчасового зберігання легкових автомобілів | » | - | - | - |
| Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів | Маш-місць | 68 | - | - |
| **Інженерне обладнання** |   |   |   |   |
| Водопостачання |   | - | - | - |
| - водоспоживання всього | Тис м3/добу | - | - | - |
| - количество квартир, что оборудованы электроплитами | Од. | - | - | - |
| Каналізація | » | - | - | - |
| Сумарний обєм стічних вод | » | - | - | - |
| Електропостачання |   | - | - | - |
| Споживання сумарне | МВт | - | - | - |
| У тому числі на комунально-побутові послуги | » | - | - | - |
| Кількість квартир, що обладнані електроплитами | од | - | - | - |
| Газопостачання |   |   |   |   |
| Витрати газу, всього | Млн. м3/рік | - | - | - |
| -у тому числа на комунально-побутові послуги | » | - | - | - |
| Протяжність газових мереж (будівництво) | км | - | - | - |
| Теплопостачання |   |   |   |   |
| Споживання сумарне | Гкал/год | - | - | - |
| Протяжність мереж (будівництво, перекладання) | км | - | - | - |
| **Охорона навколишнього середовища** |   |   |   |   |
| Санітарно захисні зони, всього | га | - | - | - |
| * У тому числі озеленені
 | » | - | - | - |