

Замовник: Гірницька селищна рада

Угода: № 10532 -2010 ДТП-Б

примірник № _____

ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН смт. ГІРНИК

Червоноградської міської ради Львівської області

(в скороченому об'ємі)

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

першочергової забудови з розміщенням гаражів боксового типу
в районі вулиць В. Івасюка, Б. Хмельницького і Ю. Тарнавського
(ділянка Б)

Директор І. Квик

Начальник АПМ-2 В. Дубина

Головний архітектор проекту І. Склярова

ПЕРЕЛІК МАТЕРІАЛІВ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ (ДПТ-Б)

I. Пояснювальна записка.

II. Графічні матеріали.

I. Зміст пояснювальної записки

1. Вступ	3
2. Містобудівні умови	2
3. Природні умови	2
4. Оцінка існуючої ситуації	3
5. Основні принципи планувально-просторової організації території	3
6. Умови забезпечення транспортно-пішохідного зв'язку	3
8. Інженерна підготовка та інженерний захист території	4
7. Інженерне забезпечення	4
9. Екологічні вимоги та пропозиції благоустрою	5
10. Протипожежні заходи	5
11. Першочергові заходи	5
12. Переважні, супутні і допустимі види використання території	9
13. Містобудівні умови та обмеження	6
14. Основні техніко-економічні показники	8

II. Графічні матеріали:

- Схема розташування території в структурі селища (фрагмент генплану смт. Гірник), м 1:5 000 - лист № 1;
- План існуючого використання території, опорний план, схема планувальних обмежень, м 1:500 - лист № 2;
- Проектний план. План червоних ліній, м 1:500 - лист № 3;
- Схема організації руху транспорту і пішоходів, м 1:1000. Поперечні профілі, м 1:200 - лист № 4;
- Схема інженерної підготовки території та вертикального планування, м 1:1000 - лист № 5;
- Схема інженерних мереж, м 1:1000 - лист № 6.

1. ВСТУП

Детальний план території (ДПТ) першочергової забудови з розміщенням гаражів боксового типу в районі вулиць В. Івасюка, Б. Хмельницького і Ю. Тарнавського розроблений складі генерального плану смт. Гірника згідно завдання на проектування (із змінами та доповненнями).

Проектна документація виконана у відповідності з діючими законодавчими та нормативними документами:

- Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності",
- ДБН Б.1.1-14:2012 "Склад та зміст детального плану території",
- Земельний кодекс України,
- ДБН 360-92** "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень",
- ДБН В.2.3-15-2007 "Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів".
- ДСП № 173-96 "Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів".

Проект розроблений на картографічній основі в масштабі 1: 500, наданий замовником - Гірницькою селищною радою.

2. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ

Територія, на якій передбачається розміщення гаражів знаходиться в південно-східній частині смт. Гірника.

Проектом ДПТ охоплено територію внутрішнього подвір'я між будинками: № 5 по вул. Івасюка, № 2 і № 4 по вул. Б. Хмельницького включно з проїздом від даної вулиці.

Під'їзд до даної території здійснюється від вул. Б. Хмельницького.

Генеральним планом Гірника на проектованій території передбачається розміщення групи гаражів, що є **актуальним** на даний час і обумовлено великим попитом мешканців селища щодо будівництва індивідуальних гаражів для постійного зберігання легкових автомобілів.

3. ПРИРОДНІ УМОВИ

Територія проектування являє рівну поверхню. Перепад відміток в межах території ДП становить орієнтовно 0,4 м (від 195,9 м до 196,3 м).

В інженерно-геологічному відношенні проектована територія відноситься до несприятливої категорії для забудови. Це ділянки з ухилом поверхні землі до 0,5 %, рівнем підземних вод 1-3 м від поверхні землі; складені супісками, пісками з розрахунковим тиском на них більше 1-1,5 кг/см².

Сейсмічність району 6 балів (враховуючи підроблюваність територій гірничими виробками).

▲ В зв'язку з тим, що територія Гірника повністю знаходиться на підроблюваних територіях родовища кам'яного вугілля, проекти будинків і споруд, які будуються на даних територіях, необхідно розробляти на основі гірничо-геологічного обґрунтування.

4. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ

Проектована територія знаходиться в кварталі житлової забудови (малоповерхової та садибної) і є внутрішнім подвір'ям, де хаотично розміщені окремостоячі гаражі-бокси та господарські споруди (комори, сараї), переважна частина з яких є у занедбаному стані.

Дерева та інше озеленення на території відсутні.

Інженерні комунікації прокладені вздовж вулиць Івасюка, Хмельницького, Тарнавського. На ділянці проектування інженерні комунікації відсутні.

Під'їзд до даного подвір'я здійснюється від вул. Б. Хмельницького між парканами садибних ділянок № 2а і 4, ширина між якими становить 3,5 - 5 м.

Планувальні обмеження на території ДП відсутні.

Проектована територія характеризується незадовільним рівнем благоустрою: захаращеністю ділянки, відсутністю твердого покриття та газонів. В цілому дана територія потребує комплексного облаштування та формування благоустрою, впорядкування під'їздів і підходів.

Освоєння території під будівництво можливе за умови дотримання нормативних відстаней до існуючої забудови та інженерної підготовки.

5. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ

Пропозиції ДПТ базуються на планувальних рішеннях, закладених у генеральному плані селища, яким передбачено на проектованій території розміщення гаражів, враховуючи сучасне використання даної території.

Виходячи з комплексного містобудівного аналізу, з метою ефективного використання території проектом ДПТ передбачається:

1. Розміщення гаражів окремими рядами, враховуючи конфігурацію ділянки і наявні будівлі та споруди.
2. Організація під'їздів та підходів до гаражів.
3. Формування благоустрою.

Гаражі пропонуються боксового типу зблокованими, шириною 3,5 і 4 м, з безпосереднім виїздом назовні з кожного боксу.

В межах проектованої території пропонується розмістити 14 гаражів-боксів, які можуть бути збудовані на першу чергу (3-5 років).

6. УМОВИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТРАНСПОРТНО-ПІШОХІДНОГО ЗВ'ЯЗКУ

Під'їзд до проектованих гаражів здійснюватиметься від вул. Б. Хмельницького по односмугового проїзду, який необхідно облаштувати для забезпечення ширини проїзної частини - 3,5 м.

Для розширення даного проїзду проектом пропонується демонтаж і перенесення існуючої огорожі городу біля будинку № 4 та розширення ділянки городу в північно-східній частині таким чином, щоби площа городу була незмінною (див. лист № 3).

В'їзди-виїзди до проектованих гаражів пропонуються організувати для зручності маневру автомобілів. Ширина проїзної частини між рядами гаражів з в'їздами має бути не менше 7 м.

Примикання проїзду до існуючої автодороги вул. Б. Хмельницького необхідно влаштувати з нормативними радіусами заокруглення бортового каменю – не менше 6 м (згідно п. 5.2 ДБН В.2.3-15:2007).

Підходи до проєктованих гаражів здійснюватимуться по вулицях Івасюка, Хмельницького, де влаштовані тротуари, по пішохідних доріжках, які необхідно облаштувати з твердим покриттям, шириною 1 м, 1,5 м

7. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ

До складу заходів інженерної підготовки території, згідно з характером наміченого використання та планувальної організації території, включені:

- вертикальне планування території;
- поверхневе водовідведення.

Схема вертикального планування розроблена на топопідоснові масштабу 1:1000, з січенням рельєфу горизонталями через 1 м.

На схемі приведені напрями і величини проєктованих поздовжніх ухилів вулиць, а також проєктовані та існуючі відмітки по осі проїзної частини вулиць на перехрестях та в місцях основних перегинів поздовжнього профілю.

Організацію поверхневого стоку передбачається здійснити відкритою водовідвідною системою (канавами, лотками) в комплексі із заходами по вертикальному плануванню.

Проїзну частину гаражного кооперативу необхідно влаштувати з твердим покриттям (гравійне, щебенеve). Мінімальний ухил призначається залежно від типу покриття з урахуванням забезпечення поверхневого стоку (згідно ДБН В.2.3-15-2007, п. 5.11).

8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Для проєктованих гаражів передбачається електропостачання від існуючих електромереж згідно технічних умов, що видаються відповідними службами.

Конкретні рішення по електрозабезпеченню уточнюються на подальшій стадії проєктування.

Електропостачання

Електропостачання та електрообладнання гаражів повинні проєктуватися відповідно до вимог ДБН В.2.5-23-2010, ДБН В.2.3-15:2007, освітлення груп гаражів і відкритих автостоянок потрібно передбачати відповідно до вимог ДБН В.2.5-28.

Розрахункова потужність проєктованої групи гаражів складає приблизно 1,7 кВт.

Заживлення проєктованих гаражів пропонується здійснити від існуючого ТП-6/0,4 кВ.

Прокладання пропонується виконати додатковою підвіскою провода ізольованого самонесучого (марки СІП 4 - 5×35) шляхом часткового використання існуючих опор та встановлення нових, одночасно виконати зовнішнє освітлення території проєктованих гаражів. Освітлення приміщень гаражів виконати проводом СІП 4 - 3×35 по стіні гаражів в трубі ПХВ.

9. ЕКОЛОГІЧНІ ВИМОГИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ БЛАГОУСТРОЮ

Облаштування території ДП повинно відбуватися з дотриманням екологічних вимог та забезпеченням комплексного благоустрою території з влаштуванням проїзної частини, пішохідних тротуарів і озеленення.

Проїзди та пішохідні доріжки необхідно облаштовувати з твердим покриттям.

На ділянці ДПТ пропонується обладнати місце для встановлення контейнерів-сміттєзбірників на відстані не менше 20 м до найближчих житлових будинків. Забирання та вивіз сміття з контейнерів здійснюватиметься спеціалізованим автотранспортом на місце його подальшої утилізації.

На проєктованій території слід влаштувати сучасне енергозберігаюче зовнішнє освітлення внутрішнього подвір'я.

10. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ

Обладнання проєктованих гаражів (одноповерхових боксового типу з безпосереднім виїздом назовні з кожного боксу) автоматичними установками пожежогасіння та пожежної сигналізації не передбачається (п. 8.52 ДБН В.2.3-15:2007). На ділянці необхідно влаштувати куток для зберігання протипожежного інвентарю.

Зовнішнє пожежогасіння передбачається від гідрантів, встановлених на кільцевій водопровідній мережі селища. Витрата води на зовнішнє пожежогасіння становитиме 10 л/сек.

11. ПЕРШОЧЕРГОВІ ЗАХОДИ

Черговість реалізації ДПТ наступна:

1. Інженерна підготовка території.
2. Реконструкція проїзду від вул. Б. Хмельницького.
3. Розміщення гаражів-боксів, облаштування електрозабезпечення.
4. Влаштування благоустрою прилеглої території.

12. ПЕРЕВАЖНІ, СУПУТНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Проєктовану територію можна віднести до зони **Ж - 5 - зони змішаної забудови (садибної та квартирної до 3-х поверхів)**, для якої слід встановити певний містобудівний регламент:

Переважні види забудови та іншого використання земельної ділянки:

- багатоквартирні житлові будинки до 3-х поверхів;
- одноквартирні житлові будинки окремостоячі, з присадибною ділянкою;
- одноквартирні житлові будинки зблоковані, з присадибною ділянкою.

Супутні види забудови та іншого використання земельних ділянок:

- магазини товарів першої необхідності, вбудовані і окремостоячі;
- кіоски, павільйони роздрібної торгівлі і обслуговування населення;
- заклади громадського харчування до 25 посадочних місць;
- аптеки;
- майданчики для ігор дітей і відпочинку дорослих;
- спортивні майданчики (при умові дотримання нормативних вимог);
- тимчасові автостоянки;
- квітники, палісадники, газони;
- майданчики господарські;
- майданчики для виходу собак;
- господарські будівлі на присадибних ділянках;
- споруди інженерної інфраструктури (при умові дотримання санітарних норм).

Допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок:

- гаражі боксового типу (при умові дотримання санітарних норм);
- будівлі для індивідуальної трудової діяльності (без порушення принципу добросусідства, санітарних і пожежних норм);
- господарські будівлі (при умові дотримання санітарних і пожежних норм);
- теплиці, оранжереї.

13. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ забудови земельної ділянки

13.1 Загальні дані:

1. Назва об'єкту будівництва – *гаражі боксового типу.*
2. Інформація про замовника – *(заповнюється забудовником).*
3. Наміри забудови – *будівництво гаражів для постійного зберігання індивідуальних легкових автомобілів.*
4. Адреса або місце розташування об'єкту – *сmt. Гірник Червоноградської міської ради, ділянка в районі вулиць В. Івасюка, Б. Хмельницького.*
5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою – *(заповнюється забудовником.).*
6. Площа земельної ділянки – *(уточнюється забудовником).*
7. Цільове призначення земельної ділянки – *проектне - землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (Земельний кодекс, ст.. 19, п. 1 ж).*
8. Посилання на містобудівну документацію – *ДПТ першочергової забудови з розміщенням гаражів боксового типу в районі вулиць В. Івасюка, Б. Хмельницького і Ю. Тарнавського в сmt. Гірнику (після затвердження).*
9. Функціональне призначення земельної ділянки – *територія об'єктів і споруд для зберігання і обслуговування транспортних засобів*
10. Основні техніко-економічні показники (об'єкту будівництва) – *(уточнюється забудовником).*

13.2 Містобудівні умови і обмеження

1. Граничнодопустима висота будівель – висота приміщень від підлоги до низу виступаючих будівельних конструкцій і підвісного устаткування повинна бути не менше 2,0 м (згідно п. 6.5 ДБН В.2.3-15:2007).

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – не встановлюється.

3. Мінімальні відступи проєктованих будівель від червоних ліній: – немає..

4. Мінімальні відступи проєктованих будівель меж земельної ділянки – 1 м (згідно п.3.25* ДБН 360-92**).

5. Планувальні обмеження – відсутні.

6. Мінімальні відстані від гаражів, що проєктуються, до існуючих будинків і споруд – згідно ДБН 360-92**, табл. 7.5.

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій – немає.

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва" – на наступних стадіях проєктування.

*Проєктована ділянка знаходиться на підроблюваних територіях родовища кам'яного вугілля і проєкти будинків і споруд, які будуються на даних територіях, необхідно розробляти на основі **гірничо-геологічного обґрунтування**.*

9. Вимоги щодо благоустрою

– передбачити інженерну підготовку території та вертикальне планування з організацією поверхневого водовідведення;

– передбачити комплексний благоустрій території, під'їзди і пішохідні доріжки влаштувати з твердим покриттям.

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку:

– під'їзд до проєктованих гаражів передбачити від вул. Б. Хмельницького по односмугового проїзду, який необхідно реконструювати для забезпечення ширини проїзної частини - 3,5 м;

- ширина проїзної частини між рядами гаражів з в'їздами має бути не менше 7 м;

– примикання проїзду до існуючої автодороги необхідно влаштувати з нормативними радіусами заокруглення бортового каменю – не менше 6 м (згідно п. 5.2 ДБН В.2.3-15:2007).

11. Забезпечення необхідною кількістю місць зберігання транспорту – в межах проєктованої території пропонується розмістити 14 гаражів-боксів.

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: – об'єктів історико-культурної спадщини немає.

Примітка: Дані містобудівні умови і обмеження є **проєктом** містобудівних умов і обмежень розміщення гаражів боксового типу. В подальшому можуть бути уточнені та доповнені по зауваженнях органу місцевого самоврядування, а також спеціально уповноваженого органу архітектури і містобудування.

14. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

Табл.1

№№ п.п.	Показники	Одиниці виміру	Сучасний стан	Проект ДПТ
1	2	3	4	5
1	Територія	<i>га</i>	0,206	0,206
	Територія в межах проекту ДПТ, всього, в тому числі:			
	- площа забудови (нежитлових будівель, гаражів)	<i>м²</i>	147	343
	- проїзна частина		-	528
	- пішохідна частина (тротуари)		-	127
- озеленені ділянки (газони)	-		588	
2	Гаражі боксового типу	<i>маш.місце</i>	-	14
3	Інженерне обладнання			
	Електропостачання - споживання сумарне	кВт		1,7
4	Інженерна підготовка та благоустрій			
	- територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки	$\frac{\text{га}}{\% \text{ до тер.}}$	-	$\frac{0,04}{20}$
5.	Орієнтовна вартість будівництва першочергової забудови (в цінах 2013 р.) *	<i>млн .грн.</i>	-	
5.1	Гаражі			**
5.2	Проїзна частина вулично-дорожньої мережі (проїзди)			0,12
5.3	<u>Електропостачання</u> - прокладання ПЛ-0,4 кВ: - живлення, - зовнішнє освітлення - нові з/б опори			0,02
	Разом (пункти 5.2, 5.3)			0,14*
5.4	Інженерна підготовка			**

Примітки:

* - приведені розрахунки вартості є **орієнтовними** і підлягають уточненню на стадії проектно-кошторисної документації з врахуванням вихідних даних на проектування.

Пайова участь кожного забудовника визначається додатково і враховується, включаючи інших забудовників, що користуватимуться проїздами та інженерним забезпеченням.

** - інформація щодо конкретної вартості нового будівництва уточняється на стадії розроблення технічної документації.