

ДРОГОБИЦЬКЕ ВІДДІЛЕННЯ

тел. факс (03244) 2-17-93)

м. Дрогобич - 2012 р.

Склад та зміст детального плану території

- I. Пояснювальна записка**
- II. Детальний план території (проект)**

I. Пояснювальна записка

1. Перелік матеріалів детального плану території.
2. Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов.
3. Стисла історична довідка (у разі потреби).
4. Оцінка існуючої ситуації: стану навколишнього середовища, використання території, характеристика (за видами, поверховістю, зносом, технічним станом) будівель, окремо - об'єктів культурної спадщини, інженерного обладнання, транспорту, озеленення і благоустрою, планувальних обмежень.
5. Основні принципи планування та забудови території, формування архітектурної композиції.
6. Розподіл територій за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови, яка пропонується (поверховість, щільність).
7. Житловий фонд та розселення.
8. Характеристика інших видів використання території (виробниче, курортно-оздоровче, природоохоронне тощо);
9. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів.
10. Вулична мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів, розміщення гаражів і автостоянок.
11. Інженерне забезпечення, розміщення магістральних інженерних мереж, споруд.
12. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.
13. Комплексний благоустрій з організацією розвитку зелених зон.
14. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.
15. Заходи цивільної оборони.
16. Першочергові заходи.
17. Пропозиції щодо встановлення режиму використання територій, передбачених для перспективної (за межами розрахункового терміну) містобудівної діяльності, в т.ч. для розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури.
18. Техніко-економічні показники (відповідно до додатка В).

II. Детальний план території (проект)

1. Графічні матеріали детального плану території:

1.1 Фрагмент схеми міста Дрогобича. М 1-20000;

1.2 Фрагмент генерального плану міста Дрогобича. М 1-2000;

1.3 Уточнена ситуаційна схема

території існуючої земельної ділянки М1-2000;

1.4 Розбивочне креслення території земельної ділянки. М 1-1000;

1.5 Схема генплану з нанесенням меж

території земельної ділянки (початок). М 1-1000;

1.6 Схема генплану з нанесенням меж

території земельної ділянки (закінчення). М 1-1000;

1.7 Поперечні профілі вулиць 1-1, 2-2. М 1-100;

1.8 Вертикальне планування території. М 1-1000.

I. Пояснювальна записка

1. Перелік вихідних матеріалів детального плану:

- Лист замовлення Виконкому Дрогобицької міської ради №3.-21/9424,
від 23.11.2011р.;
- Завдання на розроблення детального плану території.;
- Генплан кварталу індивідуальної забудови по вул. Шептицького в м. Дрогобичі,
попередньо погоджений головним архітектором міста, М 1-2000, 2008р.;
- Фрагмент опорного плану попередньо погоджений відділом містобудування та
архітектури виконкому Дрогобицької міської ради, М1-500.;
- Фрагмент опорного плану на підоснові аерофотознімки, М 1-600.;
- Державний акт на право приватної власності на землю
по вулиці Сагайдачного, 126/1, в м. Дрогобичі;
- Уточненні межі території земельної ділянки вільної від існуючих земельних ділянок
приватної забудови по вул. Шептицького, в м. Дрогобичі.

2. Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов.

Земельна ділянка ДПТ розташована в центрі існуючого житлового кварталу на північний захід від перехрестя вулиць А. Шептицького та П. Сагайдачного, обмеженого: з заходу малоповерховою садибною забудовою провулка Ільницького; з півночі зеленою парковою зоною; зі сходу малоповерховою садибною забудовою вулиці А. Шептицького; з півдня малоповерховою садибною забудовою вулиці П. Сагайдачного. На відстані 30хв. пішохідного шляху та нормативного сполучення громадського транспорту з центральною частиною міста. Межує з одним з основних маршрутів пасажирських перевезень – залізничний вокзал - центральна частина міста - районна лікарня. Вільна від забудови, використовується під городи.

3. Стисла історична довідка (у разі потреби). – Квартал існуючої периметральною малоповерховою садибною забудови, центральна частина якого незабудована і використовується під городи.

4. Оцінка існуючої ситуації:

- стан навколишньої території – задовільний. Існуюча житлова забудова в межах кварталу з сторони вул. П. Сагайдачного та пров. Ільницького хаотична не сформована. З сторони вул. А. Шептицького існуюча нова малоповерхова забудова і забудова в стадії будівництва сформована вздовж житлових вулиць Й. Сліпого, І. Сірка, Т. Ревакевича. Центральна частина кварталу вільна від забудови, має ухил у північному напрямку до висохлого потічка. В межах бувшого потічка територія зволожена. Використовується під городи;
- використання території – малоповерхова садибна забудова;
- характеристика (за видами, поверховістю, зносом, технічним станом) будівель Існуючі старі житлові будинки – дерев'яні і цегляні. Нові – цегляні. По поверховості одно, двох і три поверхові. Старі житлові будинки у задовільному стані, підлягають реконструкції.
- характеристика об'єктів культурної спадщини – відсутні об'єкти культурної спадщини.
- інженерного обладнання – Існуюча забудова кварталу забезпечена газопостачанням, електропостачанням, водопостачанням та водовідведенням. Інженерне обладнання старої забудови потребує реконструкції.
- транспорту – Існуюча транспортна система потребує реконструкції.

- озеленення і благоустрою – Відсутній благоустрій, хаотично розміщені ділянки під городи та озеленення. Між лікарняним містечком та проектованим кварталом розташована зелена відпочинкова зона.

- планувальних обмежень – вул. А. Шептицького із забудовою існуючих житлових вулиць Й. Сліпого, І. Сірка, Т. Ревакевича; із південної сторони існуюча забудова вул. П. Сагайдачного; із західної сторони існуюча забудова пров. Ільницького; із північної сторони існуюча низовина висохлого русла потічка.

5. Основні принципи планування та забудови території, формування архітектурної композиції.

Згідно генерального плану територія земельної ділянки ДПТ призначена під садівну забудову і блокованими будинками з ділянками 300-600 кв.м. Оскільки земельна ділянка обмежена існуючою садибною забудовою, ніколи не була забудована садибною забудовою, згідно ДБН 360-92**, п. 3.39* "Будівництво нових дачних та садибницьких районів в межах міських населених пунктів не допускається." ДПТ продовжено забудову частини житлового кварталу садибною малоповерховою індивідуальною забудовою.

З північної сторони в найнижчому місці (русло висохлого потічка) з максимально можливим збереженням існуючого рельєфу протрасовано проектовану дорогу, яка з'єднується з дорогою вулиці А. Шептицького і дорогою провулку Ільницького та кварталом багатоповислової забудови по вул. Самбірській. Ця дорога являється межею земельної ділянки проекрованої частини кварталу малоповерхової індивідуальної забудови.

Від проекрованої дороги, рядовою схемою забудови, паралельно до існуючої садибної забудови з використанням всієї вільної території розбито вільну територію на 65 земельних ділянок площею не менше 600 м² поєднаних між собою вуличною мерею з'єднаною з існуючими вул. Т. Ревакевича, вул. І. Сірка та вул. Й. Сліпого з можливим виїздом по них до вул. А. Шептицького.

Проектом передбачено збереження напрямків вулиці Т. Ревакевича та вулиці Й. Сліпого які сполучаються вуличною мережею кварталу.

З північної сторони від існуючих та проектованих ділянок житлової забудови, розташовано трансформаторну підстанцію в районі ділянок проекрованої плебанії і церкви та дитячого садочку з початковою школою.

Враховуючи проектовану забудову кварталу та його площу розташовуються майданчики для сміттєзбірників, дитячі майданчики та спортивний майданчик в місцях нормативної досяжності до проекрованої малоповерхової індивідуальної забудови.

6. Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови, яка пропонується (поверховість щільність).

Територія існуючої земельної ділянки розбита на 65 ділянок малоповерхової індивідуальної забудови (від 600 м²) з вуличною мережею прокладеною з врахуванням ухилу існуючого рельєфу.

В найбільш прийнятних місцях, із збереженням максимальної кількості проектованих садибних ділянок та нормативних вимог, розташовані ділянки майданчиків для ігор дітей дошкільного та молодшого шкільного віку, і майданчик для занять фізкультурою.

7. Житловий фонд та розселення – Нове будівництво 65 індивідуальних житлових будинків садибного типу (одноквартирних, 1-3 поверхи) загальною середньою площею від 9,1 до 13,0 тис.м², при середній загальній площі одного - 0,14-0,2 тис.м².

8. Характеристика інших видів використання території (виробниче, курортно-оздоровче, природоохоронне, тощо). – Використання прилеглої території під духовні і виховні та освітні заклади.

9. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів.

ДПТ передбачає розвиток існуючого кварталу садибної забудови з використанням існуючої та проекрованої згідно генерального плану міста системи обслуговування населення. На території даного кварталу передбачено будівництво дитячого садочка та початкової школи. В зеленій зоні будівництво церкви.

10. Вулична мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів, розміщення гаражів і автостоянок.

Формується нова планувальна структура транспортних та пішохідних шляхів.

Основний заїзд на територію здійснюється через головну проектовану квартальну вулицю, яка поєднує вул. А.Шептицького з пров. Ільницького та мікрорайоном багатоповерхової житлової забудови. Поперечний профіль проекрованої вулиці в червоних лініях – 25м; проїзна частина – 7м; тротуари – 2,25м; розділювальні смуги та смуги озеленення між проїзною част. та тротуаром – 3м, між червоною лінією та тротуаром 3,75м.

Другорядні внутрішньо квартальні проектовані житлові вулиці дотичні до головної проекрованої квартальної вулиці та до існуючих житлових вулиць Т. Ревакевича, І. Сірка, Й. Сліпого з можливим виїздом по них до головної вулиці мікрорайону – вул. А. Шептицького. Поперечний профіль другорядних житлових вулиць в червоних лініях – 15м; проїзна частини – 5,5м; тротуари – 1,5м; розділювальні смуги та смуги озеленення між червоною лінією та тротуаром 3м.

Тимчасове розміщення транспортних засобів передбачається на проїзній частині другорядних внутрішньо квартальних житлових вулиць з збереження вільної смуги руху.

Довгострокове зберігання автомобілів жильців кварталу передбачається на власних садибних земельних ділянках.

11. Інженерне забезпечення, розміщення магістральних інженерних мереж, споруд.

Територія земельної ділянки потребує формування новою інженерною інфраструктурою: централізоване водопостачання, газопостачання, госпфекальне та дощове водовідведення, електропостачання та телефонізація. Прокладання магістральних інженерних мереж здійснюється в межах червоних ліній вулиць (розділювальних смуг, смуг озеленення).

Між ділянкою під плебанію та ділянкою під дитячий садочок з початковою школою, з доступом автотранспорту для обслуговування, розміщуємо трансформаторну підстанцію

12. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.

Інженерна підготовка території влаштовується згідно максимального збереження існуючого рельєфу. Дощові та талі води відводяться від проектованих земельних ділянок до проїзної частини вулиць, а по них, згідно планувальної мережі проектованих вулиць, до водостічного колектора провулку Ільницького. В місцях недостатнього ухилу та перетину шляхів руху дощових та талих вод влаштовуються дощоприймачі.

13. Комплексний благоустрій з організацією розвитку зелених зон.

Влаштовуються дороги ,тротуари, смуги озеленення, передбачається формування додаткових зелених зон за рахунок озеленення індивідуальних земельних ділянок та існуючої зеленої зони між лікарняним містечком та головною проектованою квартальною вулицею.

14. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.

Влаштування інженерної підготовки території, формування транспортної та пішохідної мережі вулиць, розташування ділянок під сміттєзбірники в місцях найраціональнішого руху сміттєзбірних машин, з нормативними розривами від житлових будинків, дитячих та фізкультурних майданчиків.

15. Заходи цивільної оборони. – Необов'язкові.

16. Першочергові заходи. – Влаштування інженерної підготовки території, підземних інженерних мереж, транспортної та пішохідної мережі вулиць.

17. Пропозиції щодо встановлення режиму використання територій, передбачених для перспективної (за межами розрахункового терміну) містобудівної діяльності, в т.ч. для розміщення об'єктів соціальної та інженерно транспортної інфраструктури. – Територія існуючої земельної ділянки проектується для обслуговування житлового кварталу, який забезпечується об'єктами соціальної та інженерно транспортної інфраструктури, проектованою церквою, початковою школою, дитячим садочком, відпочинковою зеленою зоною.

18. Техніко-економічні показники (відповідно до додатку В, 1 черга).

1. Територія:

1.1. Територія в межах проекту – 7,400 га;

1.2. Загальна площа земельних ділянок малоповерх. Індивідуальн. забудови – 4,094 га;

1.4. Загальна площа майданчиків для ігор дітей та занять фізкультурою – 0,036 га;

1.5. Загальна площа зелених насаджень – 1,47 га;

1.6. Загальна площа дорожнього покриття – 1,182 га;

1.7. Загальна площа заощення тротуарів – 0,503 га.

2. Населення:

2.1. Прийнята розрахункова чисельність населення згідно проекту – 0,396 тис.чол.;

2.2. Щільність населення – 81-85 люд./га при середньому складі сім'ї – 6 чол.

3. Житловий фонд:

3.1. Житловий фонд всього – від 9,2 до 13,0 тис.м² загальної площі малоповерхових індивідуальних будинків, при середній загальній площі одного – від 140 до 200 м²;

3.2. Середня поверховість житлової забудови від 1 до 3 поверхів, включно з мансардним поверхом;

3.3. Середня житлова забезпеченість від 23 до 33 м² загальної площі малоповерхового індивідуального житлового будинку на одну людину;

3.4. Вибуття житлового фонду – не передбачається;

3.5. Житлове будівництво – 65 малоповерхових індивідуальних житлових будинків, загальною площею забудови від 6,5 тис. м².

4. Установи та підприємства обслуговування

Територія забезпечена повним комплексом існуючих та запланованих на перспективу підприємств обслуговування місцевого значення.

5. Вулична мережа та міський пасажирський транспорт

5.1. Протяжність вуличної мережі:

- основна житлова вулиця – 0,513 км.;

- другорядні внутрішньо квартальні житлові вулиці – 1,474 км.;

5.2. Щільність вуличної мережі – 18км/км².

Висновок:

Детальним планом території планується, вільну від земельних ділянок приватної власності, частину кварталу садибної забудови по вул. А.Шептицького розбити на ділянки малоповерхової індивідуальної забудови, з дотриманням планувальних вимог генерального плану міста Дрогобича, виходячи з існуючої ситуації.

Для можливості нормального транспортного обслуговування кварталу необхідно прокласти дорогу з північної сторони території земельної ділянки. Дорогу прокласти у найнижчій частині території, де колись протікав потічок, яка б з'єднувала вулицю А.Шептицького та провулок Ільницького з мікрорайоном багатоповерхової житлової забудови по вул. Самбірській.

Отриману територію, обмежену проектною дорогою та існуючою садибною забудовою, розбиваємо на вуличну мережу з ділянками малоповерхової індивідуальної забудови прощою не менше 600м^2 з прив'язкою до існуючих вулиць.

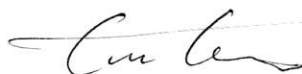
Визначивши можливу кількість проєктованих земельних ділянок садибної забудови та чисельність мешканців (враховуючи середній склад сім'ї – 6 чол.), а також необхідну площу земельних ділянок дитячих та фізкультурних майданчиків, майданчиків для сміттєзбірників з дотриманням містобудівельних норм та з додатковим можливим використання їх жильцями існуючої прилеглої садибної забудови.

Отриманий результат ДПТ:

- площа території ДПТ – 7,40 га.;
- кількість проєкт. земельних ділянок малоповерхової індивідуальної забудови – 65 шт.;
- загальна площа проєкт. земельн. ділянок малоповерх. індивід. забудови – 4,09 га.;
- розрахунковий середній склад сім'ї – 6 чол.;
- розрахункова кількість жильців проєктованої частини кварталу – 396 чол.;
- розрахункові розміри майданчику для ігор дітей – від $194,1\text{ м}^2$ - до $277,2\text{ м}^2$;
- розрахункові розміри майданчиків для занять фізкультурою – від $55,5\text{ м}^2$ - до $79,2\text{ м}^2$;
- розрахункова площа озеленення – 0,24 га.;
- мінімальна проєкт. площа індивідуальної земельної ділянки на одну людину – 100м^2 ;
- проєкт. площа майданчиків для ігор дітей – $354,9\text{ м}^2$;
- проєкт. площа майданчиків для занять фізкультурою – $81,8\text{ м}^2$;
- проща озеленення території ДПТ не враховуючи дитячі та фізкультурні майданчики, озеленення індивідуальних земельних ділянок та перспективне облагородження заїздів до них – 1,49 га.

З виконанням детального плану території доповниться та ущільниться існуючий житловий квартал новими земельними ділянками малоповерхової індивідуальної забудови, покращаться екологічні умови навколишнього середовища, благоустрій, впорядкуються транспортні потоки та пішохідні шляхи даної квартальної території.

Відповідальний виконавець



О. Сметана