

**ДЕРЖАВНИЙ ІНСТИТУТ ПРОЕКТУВАННЯ МІСТ
«МІСТОПРОЕКТ»**

ДРОГОБИЦЬКЕ ВІДДІЛЕННЯ

Ліцензія: Серія АВ № 557476 від 28 грудня 2010 року

82100 м. Дрогобич, вул. В.Чорновола,8

тел. факс (03244) 2-17-93)

Шифр : 9288 -13

Замовник:

Виконком Дрогобицької міської ради.

Детальний план території

**Деталізація та уточнення схеми планування
на місцевому рівні території м. Дрогобича
в районі вул. А.Шептицького (біля міської лікарні)**

Пояснювальна записка. Документи. Графічний матеріал.

Директор відділення

Головний інженер відділення



Сметана

О. Ждиняк

м. Дрогобич - 2013 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.
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.

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 з
нанесенням існуючої ситуації. М 1-2000;
- 1.3 Уточнена ситуаційна схема
території існуючої земельної ділянки М1-1000;
- 1.4 Розбивочне креслення території земельної ділянки. М 1-1000;
- 1.5 Схема генплану з нанесенням меж
території земельної ділянки. М 1-1000;
- 1.6 Поперечні профілі вулиць 1-1, 2-2. М 1-100.

I. Пояснювальна записка.

1. Перелік вихідних матеріалів детального плану:

- Лист Виконкому Дрогобицької міської ради № 3-21/6404, від 30.07.2013р.;
- Рішення Виконкому Дрогобицької міської ради № 82, від 17.04.2013р.;
- Завдання на розроблення детального плану території.;
- Викопіювання з робочого проекту шифр 9261-12 "Інженерно - транспортна інфраструктура індивідуальної забудови кварталу на вул. Шептицького в м. Дрогобичі", аркуш ГП-6 "Розбивочне креслення транспортної мережі".;
- Уточненні межі території земельної ділянки вільної від існуючих земельних ділянок приватної забудови в районі вул. А.Шептицького (біля міської лікарні).

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

Земельна ділянка ДПТ розташована в існуючому житлову кварталі на північний захід від перехрестя вулиць А. Шептицького та П. Сагайдачного.

Відведена генеральним планом під II-гу чергу малоповерхової житлової забудови кварталу. Обмежена: з заходу існуючим проїздом вул. Проектованої-5 (згідно генерального плану за 2013р.) мікрорайону багатоповерхової забудови по вул. Самбірській; з півночі існуючою територією дитячої лікарні та комплексу центральної міської лікарні, яка граничить з проектованою (згідно генплану) вулицею, що сполучає вул. А.Шептицького з Проектованою-5; зі сходу зелена зона, в якій будується церква; з південного сходу запроектована основна вулиця I-ї черги будівництва малоповерхової забудови кварталу, яка сполучає вул. А.Шептицького з існуючим проїздом вул. Проектованої-5.

Земельна ділянка межує з одним з основних маршрутів пасажирських перевезень – залізничний вокзал - центральна частина міста - міська лікарня. Вільна від забудови, використовується під городи.

3. Стисла історична довідка.

Квартал існуючої, запроектованої і проектованої малоповерхової забудови розділений долиною безіменного потічка на південну і північну частини. Територія вздовж потічка частково заболочена використовується під городи.

На південній частині знаходиться існуюча і запроектована малоповерхова забудова.

Північна частина призначена під проектну малоповерхову житлову забудову.

4. Оцінка існуючої ситуації:

- стан навколишньої території – задовільний, має ухил у південно-західному напрямку до існуючого безіменного потічка. З східної сторони знаходиться зелена територія, де будується церква. З південно-східної сторони долина безіменного потічка вздовж якого запроектована основна житлова вулиця будівництва центральної частини кварталу садибної забудови. З західної сторони існуючий мікрорайон багатоповерхової житлової забудови по вул. Самбірській.

- 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.

- використання території – під городи.

- характеристика об'єктів культурної спадщини – відсутні об'єкти культурної спадщини.

- інженерного обладнання – Існуюча та в стадії будівництва забудова кварталу забезпечена газопостачанням, електропостачанням, водопостачанням та водовідведенням. Інженерне обладнання старої забудови потребує реконструкції. Проектована територія насичена існуючими підземними інженерними комунікаціями та обладнанням, а саме: газопровід, ГРП, газовий відключаючий пристрій, фекальна та дощова каналізація, водопровід, електричний кабель. Окремі інженерні комунікації підлягають демонтажу та переносу.

- транспорту – Існуюча транспортна система забезпечує нормативну функціональність кварталу садибної малоповерхової житлової забудови.

- озеленення і благоустрою – На території ДПТ відсутній благоустрій, хаотично розміщені ділянки під городи. Наявні поодинокі дерева, кущі та чагарники вздовж потічка.

- планувальних обмежень – зі сходу територія церкви; із півдня головна квартальна вулиця згідно робочого проекту за 2012р.; із заходу вул.Проектована-5 (згідно з генеральним планом міста); із півночі лікарняне містечко.

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

Згідно генерального плану між проектованим житловим кварталом садибної забудови та лікарняним містечком повинна пролягати проектована вулиця яка б з'єднувала вулицю А. Шептицького з кварталом багатоповерхової забудови по вулиці Самбірській.

Виходячи із характеру існуючого рельєфу території, забудови яка склалася, та існуючими підземними магістральними інженерними мережами прокладеними в долині потічка, проектом ДПТ за 2012р. прийняте рішення протрасувати проектовану вулицю вздовж потічка та існуючих підземних інженерних мереж.

Протрасована вулиця об'єднає в собі внутрішню квартальну вулицю і вулицю вздовж лікарняного містечка, передбачені генпланом, в одну житлову вулицю, яка з'єднає вул. А.Шептицького з кварталом багатоповерхової забудови по вулиці Самбірській.

Причому запроектована вулиця буде мати більше функціональне навантаження, крім садибної забудови вона межує з територією церкви, яка будується, та територією перспективного будівництва дитячого садочка і початкової школи. Вона буде виконувати функцію основної житлової вулиці кварталу.

Згідно генерального плану міста територія земельної ділянки ДПТ призначена під садибну забудову блокованими будинками з ділянками 300-600кв.м. Оскільки робочим проектом за 2012р. було запроектовано центральну частину кварталу та протрасовано основну житлову вулицю кварталу, яка з'єднує вулицю А.Шептицького і квартал багатоповерхової забудови по вулиці Самбірській, то зі збереженням цієї ж схеми забудови розплановано територію ДПТ.

Продовжуючи рядову схему забудови, зберігаючи основні напрямки вуличної мережі, паралельно існуючій садибній забудові, використовуючи тупикові внутрішньо квартальні вулиці, розбито територію ДПТ на 50 земельних ділянок площею не менше 600м².

З північно-західної сторони, від території церкви, передбачено розташування блочної трансформаторної підстанції.

Враховуючи проектовану забудову кварталу та його площу, в місцях непридатних під забудову розташовуються майданчики для сміттєзбірників, дитячий та спортивний майданчик з нормативною досяжністю до проектованої 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 50 ділянок малоповерхової індивідуальної забудови площею від 600м² з вуличною мережею прокладеною з врахуванням ухилу існуючого рельєфу.

В найбільш прийнятному місці, із збереженням максимальної кількості проєктованих садибних ділянок та нормативних вимог, розташована ділянка майданчика для ігор дітей дошкільного та молодшого шкільного віку з майданчиком для занять фізкультурою.

7. Житловий фонд та розселення – Нове будівництво 50 індивідуальних малоповерхових житлових будинків садибного типу (одноквартирних, 1-3 поверхи) загальною середньою площею від 7,0 до 10,0 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, виховні та освітні заклади.

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

ДПТ передбачає розвиток існуючого кварталу садибної забудови з використанням існуючої та проєктованої 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.

Планувальна структура транспортних та пішохідних шляхів повторюється відповідно до робочого проєкту 2012р. центральної частини кварталу.

Основний заїзд на територію здійснюється через основну квартальну житлову вулицю, яка поєднує вул. А.Шептицького та квартал багатоповерхової житлової забудови.

Другорядні внутрішньо квартальні житлові вулиці, дотичні до основної квартальної вулиці, є тупиковими. В кінці вулиць передбачено розворотні площадки розміром 12х12м. Поперечний профіль внутрішньо квартальних житлових вулиць в червоних лініях – 15м; проїзна частини – 5,5м; тротуари – 1,5м; розділювальні смуги та смуги озеленення між червоною лінією та тротуаром 3м.

Між територією ДПТ та територією церкви розташований заїзд на територію церкви та для обслуговування трансформаторної підстанції. Поперечний профіль полоси заїзду між границею території садибних ділянок та територією церкви – 8м.; проїзна частина – 3,5м.; відстань від проїзду до границі садибної забудови – 1,5м.; відстань проїзду до границі території церкви – 3м.; тротуари не передбачаються.

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 проектного кварталу 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). На території ДПТ потрібно демонтувати нечинні мережі каналізації та теплотрасу.

В кінці проїзду, між територією ДПТ та територією церкви, на межі розворотного майданчика з східної сторони, попри територію церкви, розміщено блочну трансформаторну підстанцію

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

Інженерна підготовка території виконується з максимальним збереженням існуючого рельєфу. Дощові та талі води відводяться від проєктованих земельних ділянок до проїзної частини вулиць, а по них, згідно планувальної мережі проєктованих 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.

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 проєктується для обслуговування житлового кварталу, який забезпечується об'єктами соціальної та інженерно транспортної інфраструктури, проєктованою церквою, початковою школою, дитячим садочком, відпочинковою зеленою зоною.

18. Техніко-економічні показники.

1. Територія:

- 1.1. Територія в межах проекту – 4,208 га;
- 1.2. Загальна площа земельних ділянок малоповерх. індивідуальн. забудови – 3,220 га;
- 1.4. Загальна площа майданчиків для ігор дітей та занять фізкультурою – 0,027 га;
- 1.5. Загальна площа зелених насаджень – 0,729 га;
- 1.6. Загальна площа дорожнього покриття – 0,393 га;
- 1.7. Загальна площа заощення тротуарів – 0,230 га.

2. Населення:

- 2.1. Прийнята розрахункова чисельність населення згідно проекту – 0,300 тис.чол.;
- 2.2. Щільність населення – 81-84 люд./га при середньому складі сім'ї – 6 чол.

3. Житловий фонд:

- 3.1. Житловий фонд всього – від 7,0 до 10,0 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 – 50 малоповерхових індивідуальних житлових будинків, загальною площею забудови від 5,0 тис. м².

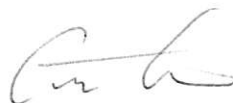
4. Установи та підприємства обслуговування

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:
 - внутрішньо кварталні житлові вулиці – 0,538 км.;
- 5.2. Щільність вуличної мережі – 12км/км².

Відповідальний виконавець



О. Сметана