



Товариство з обмеженою відповідальністю

«ГЕО БУД»

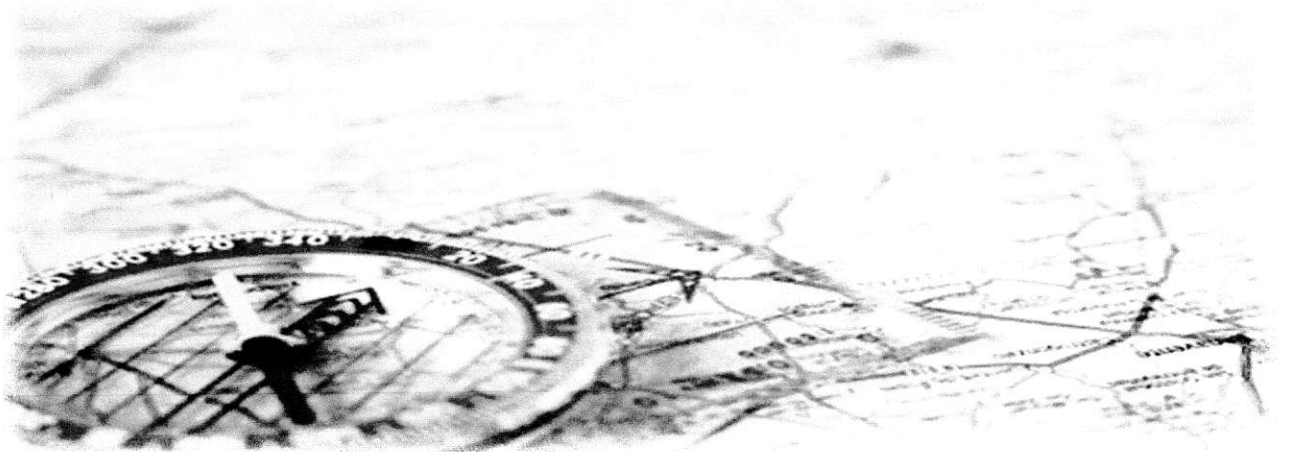
тел. (+038)068 68 25 333

81053, м. Новояворівськ, вул.Ю.Липи, 8

Примірник № _____
Договір № _____ від _____

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

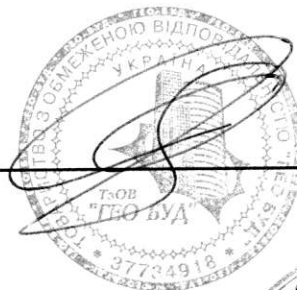
за адресою вулиця Лесі Українки, 44 в м.Дрогобич, кадастрові номери
земельних ділянок: 4610600000:01:002:0291, 4610600000:01:002:0201,
4610600000:01:002:0210



Замовник: виконавчий комітет Дрогобицької міської ради

Директор _____

М. Гречин



ГАП _____

С. Жура



Львів 2019р.

ЗМІСТ ПОЯСНЮВАЛЬНОЇ ЗАПИСКИ

1. Підстава для розроблення детального плану території.
2. Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов.
3. Оцінка існуючої ситуації:
 - 3.1. Стан навколишнього середовища;
 - 3.2. Використання території;
 - 3.3. Характеристика будівель;
 - 3.4. Характеристика інженерного обладнання;
 - 3.5. Характеристика транспорту;
 - 3.6. Характеристика озеленення і благоустрою;
 - 3.7. Характеристика планувальних обмежень.
4. Розподіл території за функціональним використанням, розміщення та структура забудови.
5. Характеристика видів використання території.
6. Пропозиції щодо режиму забудови території.
7. Переважні, супутні і допустимі види використання територій, містобудівні умови та обмеження.
8. Основні принципи планувально-просторової організації території.
9. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів, розміщення гаражів і автостоянок.
 - 9.1. Вулична мережа;
 - 9.2. Громадський транспорт;
 - 9.3. Автостоянки;
 - 9.4. Організація пішохідного руху;
10. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж та споруд.
11. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.
12. Комплексний благоустрій та озеленення території.
13. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану та охорони навколишнього середовища.
14. Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 3 до 7 років.
15. Техніко-економічні показники.

1. ПЕРЕЛІК МАТЕРІАЛІВ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ (ДПТ)

1. Пояснювальна записка – 1 том.
2. Графічні матеріали – 5 аркуші.

Склад графічних матеріалів:

1. Схема розташування території в планувальній структурі населеного пункту (викопіювання із генплану м.Дрогобич) Масштаб М1:5000
2. Функціональне зонування території (викопіювання із плану зонування території м.Дрогобич) Масштаб 1:5000
3. План існуючого використання території суміщений з схемою планувальних обмежень. Масштаб 1:500
4. Проектний план, суміщений з схемою організації руху транспорту та пішоходів, та з схемою інженерних мереж, споруд і використання підземного простору. М 1:500.
5. Схема інженерної підготовки території та вертикального планування суміщена з планом червоних ліній Масштаб 1:500 Креслення поперечних профілів вулиць

1. ПІДСТАВА ДЛЯ РОЗРОБЛЕННЯ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Детальний план території, розроблений на підставі рішення виконавчого комітету Дрогобицької міської ради №255 від 15.10.2019 р.

У проекті опрацьовано планувальне рішення використання та забудови території орієнтовною площею 0,5692 га. Розрахунковий термін реалізації ДПТ – 10 років, в тому числі 1-ша черга – 3-7 років. У проекті враховані:

- основні рішення генплану м.Дрогобич, затвердженого ухвалою Дрогобицької міської ради №769 від 09.11.2012 «Про коригування Генерального плану (внесення змін) м. Дрогобича»;
- рішення плану зонування території № 964 від 20.02.2013 “Про затвердження містобудівної документації “План зонування території м. Дрогобича” (зонінг)”;
- проектні пропозиції забудови ділянки за адресою вул. Лесі Українки, 44 в м. Дрогобич

Проект розроблений у відповідності з:

- Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- ДСП -173 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;
- ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження детального плану території».

2.СТИСЛИЙ ОПИС ПРИРОДНИХ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ І МІСТОБУДІВНИХ УМОВ

Район розміщення ділянки відноситься до II В-3 кліматичної підзони фізико- географічного районування України. Переважаючі вітри - північно-західні, вітровий район - III. Найбільш сильні вітри спостерігаються в січні місяці - 3,6-3,8 м/с. Протягом року випадає 798 мм опадів, сніговий район - III. Снігове навантаження - 680 Па.

Сейсмічність району до 6 балів.

Середньорічна відносна вологість повітря - 65-68%. Середньорічна температура повітря - 6,8° С.

Рельєф ділянки каскадний, історично та техногенно сформований, має значні перепади висот. Відмітки коливаються в межах від 305,1 м — примикання вул.Лесі Українки до 310,5 м — вул.Івана Чмоли.

Локальні ухили рельєфу обумовлюють напрямок водостоків з території на південний-схід.

Територія, на яку розробляється проект детального планування території, знаходиться у центральній частині м.Дрогобич і обмежена, червоними лініями вулиць:

- на півдні - магістральної вулиці Лесі Українки загальноміського значення
- на півночі - територією житлової садибної забудови;
- на заході - землями громадської забудови (Дрогобицького державного університету ім. І. Я. Франка)
- зі сході – землями міської ради, та загального користування (вул.Івана Чмоли).

Ділянка нової забудови, Лесі Українки, 44 знаходиться у межах території, яка має різне функціональне використання: житлові території, території об'єктів обслуговування та території магістральної вуличної мережі.

Генеральним планом міста та планом зонування території м.Дрогобич дана територія передбачена під комплексну реконструкцію з метою її ефективного використання, організації та збереження естетичного середовища. Функціональне призначення території – житлова, території об'єктів обслуговування.

Даним детальним планом території пропонується:

1. Уточнення проектних рішень згідно діючої містобудівної документації.
2. Зміна функціонального призначення території, для її ефективного використання та збереження естетичного середовища.

3. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ

3.1. Стан навколишнього середовища

Загалом стан навколишнього середовища, на даний час задовільний і є важливим елементом комфортних умов для проживання.

Існуюче функціональне використання територій громадське та житлове. Відповідно дані території не створюють, безпосередньо, негативного впливу на оточуюче навколишнє середовище.

До постійних джерел впливів на навколишнє середовище під час експлуатації доріг (вулиць) відносяться: викиди забруднюючих речовин, які утворюються при спалюванні палива, в атмосферне повітря; акустичний вплив від руху транспортних засобів; наявність вібрації; скид дощових та зливових вод з дорожнього покриття; забруднення сміттям ґрунтів.

3.2. Використання території

На ділянці охопленій детальним планом території розташована

А) переважно житлова забудова, як індивідуальна садибна, так і квартирна мало – та багатопверхова;

Б) підприємства обслуговування:

- Дитячий дошкільний заклад № 12

В) території магістральної вуличної мережі, у вигляді ділянки обмеженої затвердженими червоними лініями

Г) громадська забудова - Дрогобицького державного університету ім. І. Я. Франка

На сьогоднішній день будівлі дитячої дошкільної установи зруйновані, діяльність не проводиться і відновлення діяльності не передбачається.

Ділянка не була загосподарьована і не відповідає затвердженій містобудівній документації, об'єкти, які є частково зруйновані або перебувають в незадовільному технічному стані.

3.3. характеристика об'єктів культурної спадщини, земель історико-культурної спадщини;

Територія розроблення детального плану знаходиться за межею історичного ареалу м.Дрогобич.

3.4. Характеристика будівель (за видами, поверховістю, технічним станом).

Район охоплений ДПТ сформований переважно діловою забудовою 19 ст.- поч.20 ст., як цінною так і фоновою.

Вздовж вул. Лесі Українки розміщена типова житлова багатоповерхова (3 пов.) забудова 70-их років.

По типу та характеру забудову в межах проектування можна розділити на наступні види:

- переважають капітальні споруди до 3-х поверхів (камяна та цегляна забудова);
- 2-і новобудови 6 поверхів (цегляна забудова);
- 4-ох пов. будинки (цегляна забудова) Дрогобицького державного університету ім. І. Я. Франка - (навчальний корпус);
- інженерні будівлі та споруди;
- одноповерхові будівлі і споруди.

3.5. Характеристика інженерного обладнання.

Територія проектування забезпечена всіма необхідними інженерними мережами: водопостачання, каналізації, електропостачання, газопостачання.

Проте більшість з них перебуває в незадовільному технічному стані.

Наявність інженерних мереж та їх точна локалізація підлягають уточненню і погодженню із службами на наступних стадіях проектування.

Поряд з територією проектування знаходяться окремі споруди інженерного забезпечення (ТП), які на даний час обслуговують існуючий житловий квартал.

3.6. Характеристика транспорту.

Територія в межах опрацювання примикає до сформованої магістральної вуличної мережі .

Основний транспортний потік проходить по вулиці Лесі Українки, яка згідно генерального плану визначені як елементи магістральної мережі вулиць регульованого руху.

3.7. Характеристика озеленення і благоустрою.

Стан озеленення на території проектування більш, ніж задовільний. Територія ДПТ, з півдня, безпосередньо примикає до паркових утворень будинку культури. Озеленення території з відповідним благоустроєм присутнє на сусідніх ділянках, які створюють ядро зеленої зони території.

Наявне нормативне озеленення (газони, посадки) і благоустрої (тротуари) в межах червоних ліній вулиць Лесі Українки, Івана Чмоли. Частково впорядкована територія на прибудинкових територіях багатоповерхової забудови. Також озеленення представлене садами на індивідуальних садибних ділянках. Невпорядкованою з точки зору озеленення та благоустрою є територія, що опрацьовується ДПТ. Загалом територія потребує проведення завершеного комплексного озеленення та благоустрою.

3.8. Характеристика планувальних обмежень.

Планувальними обмеженнями на території ДПТ є охоронні зони інженерних мереж, червоні лінії вулиць та межі землекористування, лінії регулювання забудови, нормативні побутові, санітарні та пожежні розриви, охоронні зони історичного ареалу.

4. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ, РОЗМІЩЕННЯ ТА СТРУКТУРА ЗАБУДОВИ.

Згідно з ДСТУ - Н Б Б.1.1-12:2011 та Плану зонування території м.Дрогобич дана територія формується з наступних зон:

Г - 2 – зона центру ділової, громадської діяльності районного (місцевого) значення.

Г - 3 - 1 - зона дитячих дошкільних установ та загальноосвітніх шкіл .

Ж - 1 – зона садибної забудови.

Ж - 2 - зона малоповерхової блокованої забудови

Ж - 3 - зона малоповерхової квартирної забудови

Ж - 4 - зона багатоповерхової квартирної житлової та громадської забудови (від 4-х до 9-ти пов.)

Ж - 5 - зона змішаної забудови (садибної та квартирної (до 4-х пов.)

Р-3 - зони озелених територій загального користування.

ТР-2 – транспортної інфраструктури;

За функціональним призначенням територія проектного комплексу в межах розроблення детального плану передбачається для розташування житлової забудови за рахунок нового будівництва та створення зони озелених територій загального користування (Р-3).

Дані три земельні ділянки згідно рішень зонінгу потрапляють в зону Ж - 5 - зона змішаної забудови (садибної та квартирної (до 4-х пов.).., допустимі - багатоповерхові житлової будинки до 6-ти пов.

Виходячи з аналізу існуючої забудови міста, а також перспектив функціонального використання та планувального розвитку, передбачених проектною документацією ДПТ, на території міста передбачено для проектного забудови території площею **0,5692 га** земельних ділянок, на які розробляється ДПТ за адресою вул.Лесі Українки, 44 в м.Дрогобич Львівської області з кадастровим номером 4610600000:01:002:0291; 4610600000:01:002:0201; 4610600000:01:002:0210 - віднести до зони - Ж - 4 -

зона багатоповерхової квартирної житлової та громадської забудови (від 4-х до 9-ти пов.) Гранична поверховість - багатоповерхові житлової будинки до 9-ти поверхів.

Списки видів переважного використання нерухомості в різних функціонально-планувальних зонах.

Житлові зони (Ж).

Житлові зони у своєму складі містять території, що призначаються для розташування житлових будинків, споруд для зберігання індивідуальних транспортних засобів, окремих вбудованих чи прибудованих об'єктів соціального і культурно-побутового обслуговування населення та інших об'єктів, що не потребують встановлення санітарно-захисних зон та не створюють негативного впливу на оточуюче середовище.

Житлові зони призначені для забудови житловими будинками різних типів і поверховості в залежності від місця розташування і характеру забудови території.

Зони садибної забудови Ж-1 призначаються для розташування одноквартирних житлових будинків до 3 поверхів із земельними ділянками та зблокованих одно-двоквартирних житлових будинків на сусідніх земельних ділянках.

Зони блокованої малоповерхової забудови Ж-2 призначаються для розташування зблокованих житлових будинків з виходом з кожної квартири на земельну ділянку з поверховістю до 3 поверхів.

Зони змішаної житлової забудови середньої поверховості та громадської забудови Ж-3 призначаються для розташування багатоквартирних житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, некомерційних комунальних об'єктів, а також окремих об'єктів загальноміського значення;

Зони змішаної багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови Ж-4 призначаються для розташування багатоповерхових житлових будинків поверховістю вище ніж 5 поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського значення.

Дозволені види забудови, які супутні переважним видам:

- окремо розташовані та вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі на 1-2 автомобілі;
 - окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі;
 - оранжереї та теплиці;
 - надвірні туалети – при відсутності централізованої каналізації;
 - вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;
 - відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92**;
 - розміщення площадок для парковки автомобілів і господарських, ігрових, спортивних майданчиків.
- На присадибних ділянках дозволяється вирощування квітів, фруктів, овочів, розведення птиці, індивідуальна трудова діяльність.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних зональних погоджень:

- окремо розташовані і вбудовано-прибудовані дитячі позашкільні заклади;
- культові споруди;
- установи охорони здоров'я, відпочинку, туризму, фізкультурно-оздоровчі заклади;
- малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності – відповідно до окремого порядку, затвердженого міською радою.
- місця масового відпочинку;
- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або міста в цілому;
- АЗС (відповідно до містобудівної документації);
- артезіанські свердловини;
- ветеринарні прийомні пункти та аптеки.

Конкретні параметри кожного проектного об'єкту у випадку його відхилення від рішення ДПТ (допускається уточнення контуру забудови, уточнення поверховості, благоустрою) визначаються ескізами намірів забудови з відповідною ув'язкою з рішеннями ДПТ. У випадку необхідності у затверджений ДПТ можуть бути внесені зміни у встановленому законодавством порядку. Майнові права на проект даного Детального плану території належать замовнику, авторські - розробнику ДПТ.

5.ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Відповідно до генплану м.Дрогобич територія проектування належить до забудови громадської та житлової забудови.

ДПТ вносить уточнення і доповнення до генерального плану міста на новому рівні містобудівної документації, пов'язаному із більшою деталізацією містобудівного планування території та проектних рішень, враховуючи можливість проходження магістральної вулиці загальноміського значення, з метою максимального збереження історично-сформованої планувальної структури кварталу та існуючого ландшафту.

Зміна цільового призначення ділянок повинна відбуватись у відповідності до чинного законодавства та даного ДПТ.

6. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО РЕЖИМУ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ.

Територію, визначену детальним планом для містобудівного освоєння, слід використовувати за функціональним призначенням.

Рішення детального плану повинні враховуватись і прийматись за основу при прийнятті рішень органів самоврядування міської ради щодо використання територій, розробленні та видачі містобудівних умов та обмежень та моніторингу реалізації містобудівної документації на наступних стадіях проектування. Об'єкти нерухомості, що розташовані між червоними лініями, запланованими для прокладки транспортних і інженерних комунікацій, можуть відчужуватись на користь органів місцевого самоврядування в порядку, встановленому законодавством. Для перспективної містобудівної діяльності, на позарозрахунковий термін ДПТ, території в проектних межах ДПТ не передбачається.

7. ПЕРЕВАЖНІ, СУПУТНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ, МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ.

На замовлення Управління архітектури було розроблено план зонування території з уточненням рішень генплану щодо функціонального використання території.

Враховуючи містобудівну ситуацію, що склалася на ділянці проектування, а також уточнення детального плану території щодо функціонального використання — встановлення особливого виду використання території. Характеристика зон, переважні, супутні та дозволені види використання території, характеристика об'єктів забудови, містобудівні умови та обмеження подані в томі: Графічні матеріали – аркуш №3. «Функціональне зонування території»

Передбачено рішеннями ДПТ для проектованої забудови – багатоповерхові житлової будинки до 9-ти поверхів -(Ж - 4 - зона багатоповерхової квартирної житлової та громадської забудови (від 4-х до 9-ти пов.)

8. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ

8.1. Загальні дані

Ідея планувальної та об'ємно-просторової організації території базується на наступних факторах :
- містобудівна цінність ділянки, як житлової території, пов'язана з її розташуванням у планувальній структурі міста;

- наявність історично-сформованого ландшафту та архітектурного простору;
- наявність функціонуючих об'єктів обслуговування, дитячих дошкільних закладів та в межах магістральних вулиць, що оточують територію.
- наявність у межах доступності середніх загальноосвітніх шкіл та навчальних закладів;
- примикання до території ДПТ:
- відпочинкової озелененої території.

У зв'язку з, фактично, сформованою планувальною структурою житлового кварталу (мікрорайону, містобудівного утворення) та існуючою хоч і не впорядкованою, ландшафтно-парковою складовою, виникла потреба збереження даної ситуації, та покращення умов шляхом варіантного розгляду проходження вулиці загальноміського значення.

8.2. Пропозиції щодо охорони історичного середовища

Пропозиції щодо охорони історичного середовища надає відповідальний орган, згідно чинного законодавства та процедури.

9. ВУЛИЧНА МЕРЕЖА, ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ, ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ І ПІШОХОДІВ, РОЗМІЩЕННЯ ГАРАЖІВ І СТОЯНОК.

9.1. Вулична мережа

За основу розвитку вуличної мережі в межах даної території прийнята схема передбачена у генеральному плані м.Дрогобич.

Згідно рішень генплану м.Дрогобич територія примикає до вулиці Лесі Українки. Рішенням ДПТ пропонується реконструкція внутрішню квартального проїзду - вул.Івана Чмоли для обслуговування проектового житлового утворення.

9.2. Громадський транспорт

Територія ДПТ на даний час забезпечена обслуговуванням громадським транспортом .

Згідно генплану м.Дрогобич вулиця Лесі Українки передбачалась, водночас, як і магістраль для основних напрямків руху громадського транспорту.

9.3. Автостоянки

Для обслуговування проектованих об'єктів передбачається система стоянок постійного та тимчасового зберігання автотранспорту. Обслуговування існуючих приймається як забезпечене.

Розрахунок потреби в місцях постійного зберігання автотранспорту наведено в таблиці:

Назва об'єкту	Показник для розрахунку ємкості автостоянки	Норма згідно ДБН	Забезпечено проектом	Необхідно маш. місць.
	орієнтовні показники, кв.	0,5 м/м на квартиру		

Житлова забудова по вул.Лесі Українки, 44				
9 пов. буд. (2 секції х 9 пов.)	23	23	23	23
підземний паркінг	24	24	24	24
Гаражі для легкових авто (нежитлова забудова)	-	-	за проектом	8
		Всього:		55

Для забезпечення місцями зберігання автотранспорту:

- постійного по вул.Лесі Українки, 44 - передбачені підземний паркінг (24 (м./м.)
- гаражі для легкових авто – 8 шт.
- проєктовані надземні місця зупинки для легкових автомобілів мешканців проєкт. будинків- (23 (м./м.) (проєкт).

Розрахунок потреби в місцях тимчасового зберігання автотранспорту наведено в таблиці:

Назва об'єкту	Показник для розрахунку ємкості автостоянки	Норма згідно ДБН	Забезпечено проєктом	Необхідно маш. місць.
	орієнтовні показники, кв.	0,1 м/м на квартиру		1-ша ч./персп
Житлова забудова по вул.Лесі Українки, 44				
9 пов. буд.	23	23	23	23
підземний паркінг	24	24	24	24
підземний паркінг				
Гаражі для легкових авто (нежитлова забудова)	-8	-8	за проектом	-8
		Всього:		55

9.4. Організація пішохідного руху

Пішохідний рух передбачається по пішохідних тротуарах, передбачених вздовж вулиць. Ширина тротуарів прийнята згідно класифікації вулиць і показана на поперечних профілях. Основні входи в існуючі та проєктовані об'єкти орієнтовані по зовнішньому периметру проєктованої території, вздовж якого розміщуються гостьові автостоянки. Пішохідні переходи через вулиці запроектовані в одному та різних рівнях з проїзною частиною.

10. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ ТА СПОРУД.

Забезпечення інженерною інфраструктурою передбачається вирішити відгалуженням від існуючих мереж міста, згідно технічних умов відповідних служб.

11. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ.

В склад заходів по інженерній підготовці території, згідно з характером наміченого використання та планувальної організації території, включені:

- вертикальне планування території;
- поверхневе водовідведення.

Схему інженерної підготовки розроблено на топографічному зніманні М 1:500 з січенням горизонталями через 0,5 м. На схемі приведені напрямки і величини проєктованих ухилів вулиць, а також проєктовані та існуючі відмітки по осі проїзної частини вулиць і проїздів на перехрестях і в місцях основних перегинів поздовжнього профілю. В межах існуючої забудови поздовжні ухили залишені без змін.

Організацію поверхневого стоку передбачається здійснити закритою мережею дощової каналізації.

12. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЇ.

Важливим рішенням по впорядкуванню території є влаштування, в межах, червоних ліній «хорди», пішохідного зв'язку від вулиці Лесі Українки, з трасуванням через паркову зону і з виходом на вул.Івана Чмоли, використовуючи існуючу пішохідну мережу.

Другий вихід пішохідного зв'язку проходить попри відпочинкову зону та ігрові майданчики проєктованої житлової забудови.

Ці заходи істотно покращать, загальну рекреаційну складову даної території.

При проектуванні житлової забудови передбачено комплексний благоустрій території, зокрема:

- будівництво внутрішньо кварталних вулиць з нормативними поперечними профілями, заощенням проїздів асфальтобетоном та тротуарів ФЕМом, влаштування газонів у межах червоних ліній;
- додаткове озеленення внутрішньо кварталних пішохідних площадок та місць тимчасового зберігання автотранспорту шляхом заощення їх екорешітками;
- влаштування посадки дерев/кущів по межах функціональних зон
- озеленення вулиць декоративними деревами, стійкими до підвищеної загазованості;
- освітлення вулиць та стоянок декоративними світильниками;
- встановлення декоративних інформаційних табло;
- встановлення дорожніх знаків у місцях пішохідних переходів, розмітка вулиць тощо;
- встановлення в місцях для відпочинку лавок та урн для сміття.

13. ЗАХОДИ, ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ ТА ОХОРОНИ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА.

Основні заходи стосовно охорони і поліпшення стану навколишнього середовища м.Дрогобич і, в тому числі, проектованої території, висвітлені у відповідному розділі генплану м.Дрогобич, затвердженого ухвалою Дрогобицької міської ради №3924 №769 від 09.11.2012 «Про коригування Генерального плану (внесення змін) м. Дрогобича»

При цьому слід доповнити перелік конкретних заходів щодо проектованої території, а саме:

- знесення дисгармонійних споруд;
- реконструкцію існуючих інженерних мереж та влаштування нових;
- влаштування декоративного та санітарно-захисного озеленення вздовж магістральних вулиць.

14. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДПТ НА ПЕРІОД ВІД 3 ДО 7 РОКІВ.

Забезпечити комплексне освоєння території на ділянці будівництва багатоквартирної житлової забудови, що опрацьовується ДПТ за адресою вул. Лесі Українки, 44 та пов'язаних з ним об'єктів обслуговування, організацію під'їздів та підходів, забезпечення автостоянками, реконструкцію магістральної мережі. Першочергові заходи базуються на перспективній концепції комплексної реконструкції території, передбаченої в ДПТ.

№ п/п	Заходи	Показники	Забудовник
1	Будівництво на ділянці за адресою Лесі Українки, 44 м.Дрогобич Львівської обл. -Внутрішньоквартального проїзду -Будівництво багатоквартирного житлового будинку	 1616,3 м2 заг.пл. 1400,0 м2 заг.пл.	(фізична особа) Улич Вірі Ігорівні

ПРИМІТКА:

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (стаття 19) у складі ДПТ розробляється проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб. Даний проект землеустрою та проекти землеустрою щодо відведення окремих земельних ділянок розробляються землеупорядною організацією на основі затвердженого детального плану території. Графічні матеріали Детального плану території виконані у місцевій Львівській системі координат та можуть бути переведені у систему УСК-2000 спеціалізованою землеупорядною організацією при переведенні земельних та містобудівних кадастрів у дану систему.

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» Детальний план території підлягає розгляду на громадських слуханнях. Порядок проведення громадських слухань визначено постановою Кабінету міністрів України.

Загальна доступність матеріалів детального плану території забезпечується шляхом його розміщення на веб-сайті органу місцевого самоврядування, у місцевих друкованих засобах масової інформації, а також у загальнодоступному місці у приміщенні такого органу, крім частини, що належить до інформації з обмеженим доступом відповідно до законодавства. В матеріалах даного ДПТ зазначена інформація відсутня.

Виконавчий орган сільської, селищної, міської ради забезпечує оприлюднення детального плану території протягом 10 днів з дня його затвердження.

Детальний план території розглядається і затверджується виконавчим органом сільської, селищної, міської ради протягом 30 днів з дня його подання, а за відсутності затвердженого в установленому цим Законом порядку плану зонування території – відповідно міською радою.

На проєктованій ділянці передбачається розміщення 9-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку (9-поверховий з підвалом та технічним горищем).

Проєктом вирішені під'їзди і підходи до будинку, благоустрій території. Проєктом передбачені майданчики відпочинку дорослих, господарський та майданчики для ігор дітей. Передбачено автостоянки на 55 паркомісць для постійного та тимчасового зберігання автомобілів мешканцями проєктованого будинку (50 м/м постійного та 5/м тимчасового зберігання згідно вимог), які розташовані на відкритих автостоянках в межах проєктованої ділянки.

Техніко-економічні показники території проєкту Детального плану (зведені ТЕП)

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	Кількість
1	Площа території проєктування (загал.)	га	0,5692
2	Площа забудови території (загал.)	га	0,2240
3	Відсоток забудови (загал.)	%	39,4
4	Площа заощення (загал.)	га	0,2243
5	Площа озеленення (загал.)	га	0,1209

Примітка: Згідно до положень ДБН Б.2.2-12:2019 Примітки 3. до таблиці 6.2- «Сумарна площа під забудовою житлового будинку, включаючи експлуатовані покрівлі стило- батних частин, підземних та напівпідземних споруд, що використовуються під благоустрій та озеленення для мешканців житлових будинків, не повинна перевищувати 70 % земельної ділянки за умов забезпечення під'їздів до вхідних груп житлового будинку, проїзду пожежної техніки, автомобілів швидкої допомоги та інженерного захисту території щодо відведення поверхневого стоку».

Техніко-економічні показники перспективної багатоквартирної житлової забудови

№ п/п	Показники	Од. виміру	Кількість	
			Всього	Житловий будинок
1	Площа ділянки (заг.)	га	0,5692	0,4061
2	Площа забудови	м2	1 400,0	1 400,0
3	Поверховість	пов.	9	9+1 (підвал.)
4	Будівельний об'єм будинку: в тому числі: - вище позн. 0,000 - нижче позн. 0,000	м3	13421,85	13421,85
		м3	12121,65	12121,65
		м3	1300,20	1300,20
5	Площа житлового будинку	м2	1400,0	1400,0
6	Загальна площа квартир	м2	7630,0	7630,0
7	Площа квартир	м2	7630,0	7630,0
8	Площа літніх приміщень	м2	-	-
9	Кількість квартир в тому числі: -однокімнатних -двокімнатних -трикімнатних	кв.	108	108
		кв.	18	18
		кв.	36	36
		кв.	54	54
10	Кількість створених робочих місць	роб. місць	126	126
11	Тривалість будівництва	міс.	15	
12	Вид будівництва		нове	
13	Відсоток забудови			

**ТИПОВІ РЕКОМЕНДОВАНІ ВИМОГИ
до забудови земельної ділянки**

(для використання при оформленні та наданні будівельного паспорту забудови земельних ділянок,
визначених даним ДПТ для забудови та розташованих в межах території ДПТ)

**ВИМОГИ
до забудови земельної ділянки**

вулиця Лесі Українки, 44 в м.Дрогобич Львівської області
(адреса земельної ділянки)

Містобудівні та планувальні вимоги та обмеження:

- 1) відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови **по лінії регулювання забудови**;
- 2) мінімально допустимі відстані від об'єкта, який проектується, до меж земельної ділянки **згідно проектних рішень ДПТ**;
- 3) мінімально допустимі відстані від об'єкта, який проектується, до існуючих будинків та споруд **згідно проектних рішень ДПТ але не менше протипожежних розривів**;
- 4) тип огорожі **по цегляних стовпцях із дерев'яним чи металевим (ковані вироби) заповненням із прозорістю не менше 50%**;
- 5) відстань від об'єкта, який проектується, до вулиць (доріг) **згідно проектних рішень ДПТ але не менше протипожежних розривів**;
- 7) інженерне забезпечення об'єкта будівництва (у разі наявності технічних умов) **згідно технічних умов**
- 8) інші вимоги та обмеження використання земельної ділянки (сейсмонебезпечні території, підроблювані, карстонебезпечні та підтоплювані території, ґрунти: насипні, намівні, зсувні, що просідають та набухають, ділянки у районах морської абразії)

**Містобудівні умови та обмеження
забудови земельної ділянки**

вулиця Лесі Українки, 44 в м.Дрогобич Львівської області
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: **будівництва і обслуговування багатоквартирних житлових будинків**
2. Інформація про замовника: **виконавчий комітет Дрогобицької міської ради**
землекористувач: Улич Віра Ігорівна (фізична особа)
3. Наміри забудови: **будівництва і обслуговування багатоквартирних житлових будинків**
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: **вулиця Лесі Українки, 44 в м.Дрогобич Львівської області**
5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою: **-Рішення Дрогобицької міської ради №255 від 15.10.2019 р.**
- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію речового права суборенди земельної ділянки площею 0,4061 га, кадастровий № 4610600000:01:002:0291 Цільове призначення: Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку -Договір суборенди земельної ділянки площею 0,4061 га, кадастровий № 4610600000:01:002:0291)
- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію речового права земельної ділянки площею 0,1000 га, кадастровий № 4610600000:01:002:0201 власник: Улич Віра Ігорівна Цільове призначення: Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку
- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію речового права земельної ділянки площею 0,0631 га, кадастровий № 4610600000:01:002:0210 власник: Улич Віра Ігорівна Цільове призначення: Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку
6. Площа земельної ділянки **0,5692 га**;
7. Цільове призначення земельної ділянки: **Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку**;
8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): **викопіювання із генерального плану м.Дрогобич Львівської області затвердженого ухвалою Дрогобицької міської ради №769 від 09.11.2012 «Про коригування Генерального плану (внесення змін) м. Дрогобича»;**
- рішення плану зонування території № 964 від 20.02.2013 “Про затвердження містобудівної документації “План зонування території м. Дрогобича” (зонінг)” Львівської області
9. Функціональне призначення земельної ділянки: **землі житлової та громадської забудови ст. 19 «Земельного Кодексу України»;**

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва:

Техніко-економічні показники території проекту Детального плану (зведені ТЕП)

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	Кількість
1	Площа території проектування (загал.)	га	0,5692
2	Площа забудови території (загал.)	га	0,2240
3	Відсоток забудови (загал.)	%	39,4
4	Площа заощення (загал.)	га	0,2243
5	Площа озеленення (загал.)	га	0,1209

- **гранична висота будівлі – 32,0 м (відносно поверхні землі, в місці найбільшого перепаду висот).**

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівлі: **– 32,0м (відносно землі, в місці найбільшого перепаду висот);**
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки : **до 35%**;
3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови) **_____**;
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній **6,0 м**
та ліній регулювання забудови
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони): **червоні лінії існуючих та проєктованих вулиць, охоронні зони інженерних мереж, дотримання нормативного розриву від місць тимчасової зупинки легкового автотранспорту (автостоянки місткістю до 10 автомобілів) до житлових будинків - 10,0м**
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до інших будинків та споруд: **від багатоквартирного житлового будинку не менше 15,0 м до капітальних будівель; від гаражів до житлових будівель – 10,0м, до земельних ділянок дошкільних закладів -15,0 м**

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: **згідно ДБН Б.2.2-12:2019;**
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва": **виконати інженерно-геологічні вишукування;**
9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою):
- Тип мощення: **проїзди - асфальтобетон або бетонна бруківка;**
 - тротуари - бетонна бруківка або бруківка з природних матеріалів;**
 - автостоянки - бетонна бруківка або газонна решітка (екопокриття);**
 - **Озеленення земельної ділянки - не менше 20%. (при потребі виконати дренаване «зелене покриття автостоянки з газонної решітки).**
 - **Елементи благоустрою на земельній ділянці - лавки, смітники, ліхтарі.**
 - **Організація під'їздів до будівлі/споруди, пішохідних переходів, місць паркування автомашин - вказано на схемі.**
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: **Передбачити під'їзди та підходи до об'єктів, можливості проїзду швидкої медичної допомоги, пожежних машин;**
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту: **згідно ДБН Б.2.2-12:2019, та рішень даного ДПТ.**
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: **немає.**