

Висновок:

Детальним планом території планується, вільну від земельних ділянок приватної власності, частини кварталу садибної забудови по вул. А.Шелтицького 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.Шелтицького та провулок Ільницького з мікрорайоном багатоповерхової житлової забудови по вул. Самбірській.

Отриману територію, обмежену проектованою дорогою та існуючою садибною забудовою, розбиваємо на вуличну мережу з ділянками малоповерхової індивідуальної забудови площею не менше 600м² з прив'язкою до існуючих вулиць.

Визначивши можливість кількості 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 місцевих будівельних норм та з додатковим можливим використанням їх жителями 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 м² до 277,2 м².;
- розрахункові розміри майданчиків для занять фізкультурною – від 55,5 м² до 79,2 м².;
- розрахункова площа озеленення – 0,24 га.;
- мінімальна проєкт. площа індивідуальної земельної ділянки на одну людину – 100м².;
- проєкт. площа майданчиків для ігор дітей – 354,9 м².;
- проєкт. площа майданчиків для занять фізкультурною – 81,8 м².;
- 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 уціліниться 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

15. Заходи цивільної оборони. – Несобє'язкові.
16. Першочергові заходи. – Влаштування інженерної підготовки територіал підземних інженерних мереж, транспортної та лінійної мережі вулиць.
17. Пропозиції щодо встановлення режиму використання території, 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, поштовкою ішколою, дітьчим садочком, відпочинковою зеленою зоною.
18. Техніко-економічні показники (відповідно до додатку В, 1 черга).
- 1. Територія:**
- 1.1. Територія в межах проєкту – 7,400 га;
 - 1.2. Загальна площа земельних ділянок малоповерх. Індивідуальн. забудови – 4,094 га;
 - 1.4. Загальна площа майданчиків для ігор дітей та заняття фізкультурною – 0,036 га;
 - 1.5. Загальна площа зелених насаджень – 1,47 га;
 - 1.6. Загальна площа дорожнього покриття – 0,503 га;
 - 1.7. Загальна площа заощадження тротуарів – 0,503 га.
- 2. Населення:**
- 2.1. Прийнята розрахункова чисельність населення згідно проєкту – 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 єврового – від 9,2 до 13,0 тис. м² загальної площі малоповерхових індивідуальних будинків при середній загальній площі одноо – 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. Вибудити 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.;
 - дорядні внутрішньо кварталні житлові вулиці – 1,474 км.;
 - 5.2. Щільність вуличної мережі – 18км/км².

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

ДПТ передбачає розвиток існуючого кварталу садибної забудови з використанням існуючої та проекційної ділянки генерального плану міста системи обслуговування населення. На території даного кварталу передбачено будівництво ділячного садочка та поштового шкolu. В зеленій зоні будівництво церкви.

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

Формується нова планувальна структура транспортних та пішохідних шляхів. Основний завід на території здійснюється через головну проекційну кварталну вулицю, яка поєднує вул. А.Шелпичуцького з прос. Ільницького та мікрорайоном багатоквартирної житлової забудови. Поперечний профіль проекційної вулиці в червоних лініях – 25м, проїзна частина – 7м, тротуар – 2,25м. розділовий смуги та смуги озеленення між проїзною част. та тротуаром – 3м, між червоною лінією та тротуаром 3,75м.

Другорядні внутрішньо кварталні проекційні житлові вулиці допичні до головної проекційної кварталної вулиці та до існуючих житлових вулиць Т. Ревакевича, І.Сірка, И. Сірого з можливістю виходом по них до головної вулиці мікрорайону – вул. А. Шелпичуцького. Поперечний профіль другорядних житлових вулиць в червоних лініях – 15м, проїзна частина – 5,5м, тротуар – 1,5м, розділовий смуги та смуги озеленення між червоною лінією та тротуаром 3м.

Тимчасове розміщення транспортних засобів передбачається на проїзній частині другорядних внутрішньо кварталних 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, газопостачання, газопостачання та дощове водовідведення, електропостачання та телефонізація. Проектавання магістральних інженерних мереж здійснюється в межах червоних ліній вулиць (розділових смуг, смуг озеленення).

Між ділянкою під плебанію та ділянкою під дитячий садочок з початковою школою, з доступом транспорту для обслуговування, розміщуємо транспортну 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 проєктованих земельних ділянок до проїзної частини вулиць, а по них, згідно планувальної мережі проєктованих вулиць, до водостічного колектора провулку Ільницького. В місцях необхідного 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 лікарняни місцемком та головною проекційною кварталною 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.

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

- **планувальних обмежень** – вул. А. Шептицького і з південної сторони існуюча забудова вулиць Й. Сліпого, І. Сірка, Т. Ревякевича. Із південної сторони існуюча забудова вулиць Й. Сліпого, І. Сірка, Т. Ревякевича. Із західної сторони існуюча забудова пров. Глиницького. Із північної сторони існуюча низовина висохлого русла потічка.

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

Згідно генерального плану території земельної ділянки ДПТ призначена під садівну забудову і бпокованими будівлями з ділянками 300-600кв. м. Особливі земельна ділянка обмежена існуючою садибною забудовою, якщо не була забудована садибною забудовою, згідно ДСН 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 найближчому місці (дусю висохлого потічка) з максимально можливим збереженням існуючого рельєфу пропласовано проєктовану дорогу, яка з'єднується з дорогою вулиці А. Шептицького і дорогою провулку Ільницького та кварталом багатопверхової забудови по вул. Самбірській. Ця дорога являється межею земельної ділянки проєктованої частини кварталу малоповерхової індивідуальної забудови.

Від проєктованої дороги, рядовою схемою забудови, паралельно до існуючої садибної забудови з використанням есєї вільної території розділо вільну територію на 65 земельних ділянок площею не менше 600м² поєднаних між собою вуличною мережою з'єднаною з існуючими вул. Т. Ревякевича, вул. І. Сірка та вул. Й. Сліпого з можливим вїздом по них до вул. А. Шептицького.

Проєктом передбачено збереження напрямків вулиць Т. Ревякевича та вулиці Й. Сліпого які сполучаються вуличною мережею кварталу.

З північної сторони від існуючих та проєктованих ділянок житлової забудови розташовано трансформаторну підстанцію в районі ділянок проєктованої плебанії Церкви та дитячого садочку з початковою школою.

Враховуючи проєктовану забудову кварталу та його площу розташовується майданчик для сміттєзбірника, дитячі майданчики та спортивний майданчик в місцях нормативної досяжності до проєктованої малоповерхової індивідуальної забудови.

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

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

В найбільш приуличних місцях, із збереженням максимальної кількості проєктованих садибних ділянок та нормативних еїмог, розташовані ділянки майданчиків для ігор дітей дошкільного та молодшого шкільного віку, і майданчик для занять фізкультурною.

7. Житловий фонд та розселення – Нове будівництво 65 індивідуальних житлових будиноків 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.

1. Пояснювальна записка

1. Перелік вихідних матеріалів детального плану:

- Піст затвердження Виконкомом 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. Дрогобич, попередньо погоджений голівним 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 підсирові аерофотознімки, М-1-600.;

- Державний акт на право приватної власності на землю

по вулиці Сагайдачного, 126/1, в м. Дрогобич;

- Уточненні межі території земельної ділянки вільної від існуючих земельних ділянок приватної забудови по вул. Шептицького, в м. Дрогобич.

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

Земельна ділянка ДПТ розташована в центрі існуючого жилого кварталу на лінійній захід від перехрестя вулиць А. Шептицького та П. Сагайдачного, обмеженою 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 зромадського транспорту з центральною частиною міста. Межує з однією 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 забудовою, центральна частина якого незабудована і використовується під городи.

4. Оцінка існуючої ситуації:

- стан навколишньої території – задовільний. Існуюча жилова 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 єздовж жилових вулиць Й. Сліпого, І. Сірка, Т. Ревакевича. Центральна частина кварталу вільна від забудови, має ухил у лінійному напрямку до висохлого потічка. В межах бущого потічка територія зволожена. Використовується під городи.

- використання території – малоповерхова садибна забудова.

- характеристика (за видами, поверховістю, зносом, технічним станом) будівель існуючої старої житлової будівки – дерев'яні і цегляні. Нові – цегляні. По поверховості одно, двох і трьох поверхові. Старі житлової будівки 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.

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 ситуційна 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.

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 території за функціональними 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 території, 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).

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 : 9259 -12

Замовник: Виконком

Дрогобицької міської ради.

Детальний план території

Деталізація та уточнення схеми планування
на місцевому рівні
кварталу малоповерхової індивідуальної забудови
по вулиці А. Шептицького, в м. Дрогобичі

Пояснювальна записка. Документи. Графічний матеріал.

Директор відділення

Головний інженер відділення



П. Сметана

О. Ждиняк

м. Дрогобич - 2012 р.