

## **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 території, 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 (проекту внесення змін в ДПТ)**

1. Пояснювальна записка – 1 том.
2. Графічні матеріали – 7 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. Викопіювання з кадастрової карти України. Схема розташування території (викопіювання з "Google Maps").
4. Основне креслення до внесення змін до ДПТ: Схема генерального плану Проектний план з планом червоних ліній. Масштаб 1:1000.
5. Проект внесення зміни в детальний план території: Проектний план, суміщений з схемою організації руху транспорту та пішоходів. М 1:500.
6. Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору. М 1:1000
7. 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 (ПРОЕКТУ ВНЕСЕННЯ ЗМІН В ДПТ)**

Проект внесення змін в детальний план території, розроблений на підставі:

- рішення виконавчого комітету Дрогобицької міської ради №305 від 17.12.2019 р. «Про надання дозволу на виготовлення проект внесення змін в «Детальний план території під багатоквартирну житлову забудову в районі вулиць Северина Наливайка та Андрея Шептицького в м. Дрогобич» для уточнення намірів забудови забудовника, орендаря земельної ділянки Детального плану території ТЗОВ «Еко Комфортбуд» «

Проекту внесення змін в містобудівну документацію;

- затвердженого рішенням Дрогобицької міської ради від 02.10.2018, № 1368 детального плану території (ДПТ) «Детальний план території під багатоквартирну житлову забудову в районі вулиць Северина Наливайка та Андрея Шептицького в м. Дрогобич»;
- витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права – права оренди земельної ділянки (строкове користування земельною ділянкою площею 4,8 га, кадастровий № 4610600000:01:030:0045) Цільове призначення: Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури – нотаріально завіреного (Орендар земельної ділянки: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕКО КОМФОРТБУД", код ЄДРПОУ: 41714033, країна реєстрації: Україна).

У проекті опрацьовано планувальне рішення використання та забудови території площею орієнтовно 4,8 га. Розрахунковий термін реалізації ДПТ – 15 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 території в районі вулиць Северина Наливайка та Андрея Шептицького в м. Дрогобич Львівської області.

Проект розроблений у відповідності з:

- Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території»;
- 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 306,1 м — примикання вул.Северина Наливайка до 312,5 м — вул.Андрея Шептицького.

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

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

- на півночі - магістральної вулиці Северина Наливайка загальноміського значення,
- на півдні - землями Дрогобицької міської лікарні, землями запасу міської ради (міськземфонду);
- на заході - загального користування (дорога), землями нежитлової забудови (Автогаражний кооператив «Газовик»)
- зі сході – землями міської ради, та загального користування (вул.Андрея Шептицького), територією житлової садибної забудови.

Територія по вул. Северина Наливайка, де знаходиться ділянка проектованої нової забудови, 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, житлова багатоквартирна, території об'єктів обслуговування.

Даним детальним планом території пропонується:

1. Уточнення проектних рішень згідно діючої містобудівної документації.
2. Уточнення 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 - житлова багатоквартирна та громадська. Відповідно дані території не створюють, безпосередньо, негативного впливу на оточуюче навколишнє середовище.

На навколишнє середовище території проектування вплив здійснюють навколишні вулиці із значною кількістю автотранспорту, що в свою чергу створює шумовий вплив та загазованість повітря. Проте, завдяки тому, що основна частина житлової забудови знаходиться на відстані від основних вулиць їх негативний вплив на житлову забудову є мінімальний та може бути зменшений шляхом здійснення шумозахисних заходів. Також, зважаючи на те, що територія проектування добре провітрюється, на ній не відчувається надмірної загазованості від автотранспорту.

**В цілому стан навколишнього середовища на території проектування можна характеризувати як задовільний, проте вимагаючий покращення шляхом реконструкції окремих об'єктів, зменшення санітарно-захисних зон, здійснення заходів із шумозахисту.**

#### **3.2. Використання території**

На території, охопленій детальним планом території розташована

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

Б) підприємства обслуговування: Автогаражний кооператив «Газовик»

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

Г) громадська забудова - Дрогобицька міська лікарня.

На сьогоднішній день ділянка не була загосподарьована

Проектом згідно намірів органу місцевого самоврядування та забудовника ділянки передбачається будівництво 6-10 поверхової житлової забудови з об'єктами обслуговування.

На південний схід від території опрацювання ДПТ, № 13.1 (дивитись експлікацію) був раніше розроблений, та затверджений детальний план території в районі вулиці Андрея Шептицького в м. Дрогобич - території для будівництва та обслуговування житлових будівель, господарських будівель і споруд (квартал садибної забудови).

#### **3.3. характеристика об'єктів культурної спадщини, земель історико-культурної спадщини:**

На проектованій території об'єкти культурної спадщини відсутні. 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 нежитловою забудовою 19 ст.- поч.20 ст.

Вздовж вул. Северина Наливайка розміщена типова житлова багатопверхова, садибна, та громадська забудова 70-их років.

По капітальності забудова на території що розглядається, ділиться на капітальну житлову сформовану до другої половини ХХ ст., капітальну житлову забудову сформовану після другої половини ХХ ст., капітальну нежитлову забудову (гаражі, споруди інженерних мереж), сформовану в другій половині ХХ ст., некапітальну нежитлову забудову (гаражі, виробничі та складські будівлі).

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

- переважають капітальні споруди 3-х поверхів (камяна та цегляна забудова);
- 9-10 ти пов. новобудови (цегляна забудова);
- 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 громадський сектор і житловий квартал.

#### **3.6. Характеристика транспорту.**

Територія опрацювання в більшій частині має сформовану вуличну мережу.

Територія, що розглядається в даному ДПТ, обмежена вулицями:

- на півночі - магістральної вулиці Северина Наливайка загальноміського значення;
- на заході - загального користування (вулиця Проектована 1);
- зі сходу - вул. Андрея Шептицького

Також територія ДПТ обмежена парком "Залізна вода" з західної сторони.

Основний транспортний потік проходить по вулиці Северина Наливайка, яка згідно генерального плану визначена як елемент магістральної мережі вулиць (регульованого руху). Громадський транспорт представлений рядом автобусних маршрутів, що курсує даною вулицею.

### 3.7. Характеристика озеленення і благоустрою.

Стан озеленення на території проектування більш, ніж задовільний. Територія ДПТ, з півдня, безпосередньо примикає до паркових утворень Дрогобицька міська лікарня. 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 Северина Наливайка, Андрея Шептицького. Частково впорядкована територія на прибудинкових територіях багатоповерхової забудови. Також озеленення представлено 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.

## 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 .

Г - 6 – торгівельна зона

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 багатоквартирної забудови за рахунок нового будівництва, та об'єктів торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

Дана територія, земельної ділянки проектування, згідно рішень зонінгу потрапляють в зону Г - 6 - зона (торгівельні зони), що допускає - багатоповерхові житлової будинки до 6-ти пов.

Виходячи з аналізу існуючої забудови міста, а також перспектив функціонального використання та планувального розвитку, передбачених містобудівною документацією, пропонується для проектного забудови території земельної ділянки площею 4,8 га, кадастровий номер 4610600000:01:030:0045 , на яку розробляються зміни в ДПТ м.Дрогобич в районі вулиць Северина Наливайка та Андрея Шептицького Львівської області - 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 10-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 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.

### **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 відчуватись на користь органів місцевого самоврядування в порядку, встановленому законодавством.

Згідно детального плану території (ДПТ) під багатоквартирну житлову забудову в районі вулиць Северина Наливайка та Андрея Шептицького в м. Дрогобич затверджено рішенням Дрогобицької міської ради від 02.10.2018, № 1368 були запроєктовані багатоквартирні житлові будинків 8-9-поверхів з вбудовано-прибудованими громадськими приміщеннями, із західної сторони ділянки запроєктований багаторівневий паркінг.

Проект містобудівної документації «Внесення змін в детальний план території під багатоквартирну житлову забудову в районі вулиць Северина Наливайка та Андрея Шептицького в м. Дрогобич» затверджено рішенням Дрогобицької міської ради від 02.10.2018, № 1368, для уточнення намірів забудови території земельної ділянки площею 4,8 га, кадастровий номер 4610600000:01:030:0045, Цільове призначення: Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури, яка знаходиться в м.Дрогобич в районі вулиць Северина Наливайка та Андрея Шептицького Львівської області -

- передбачається будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими громадськими приміщеннями поверховністю до 10-поверхів;
- будівництво спортивного комплексу, торгово-офісного центру з закладами громадського харчування, підземних паркінгів, СТО (станції технічного обслуговування із авто мийкою) легкових автомобілів на 5-ть постів, трансформаторних підстанцій;
- передбачається організація дорожньо-транспортних зв'язків та створення внутрішніх просторів громадських утворень з відповідним озелененням та благоустроєм, створення кварталів громадської забудови, трасування вулиць.

Для перспективної містобудівної діяльності, на позарозрахунковий термін ДПТ, вільна територія на південний-захід від проектного комплексу в межах розроблення ДПТ передбачається для Дитячого дошкільного закладу (дитячий садок на 110місць) орієнтовною площею 0,8 га.

### **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 проекрованої забудови – багатоповерхові житлової будинки до 10-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, та 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 Северина Наливайка. Рішенням ДПТ пропонується реконструкція внутрішньо квартального проїзду - вул.Андрея Шептицького для обслуговування проектового житлового утворення і вул.Проектована

### **9.2. Громадський транспорт**

Територія ДПТ на даний час забезпечена обслуговуванням громадським транспортом .

Згідно генплану м.Дрогобич вулиця Северина Наливайка 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 тимчасового зберігання автотранспорту наведено в таблиці:

| Назва об'єкту  | Показник для розрахунку ємності автостоянки | Норма згідно ДБН    | Забезпечено проектом | Необхідно маш. місць. |
|--|---|---------------------|----------------------|-----------------------|
|  | орієнтовні показники, кв.                   | 0,8 м/м на квартиру |                      |                       |
| Житлова забудова по вул.Северина Наливайка<br>10 пов. буд.<br>надземні місця |   | 100                 | 100                  |                       |
| підземний паркінг  |   | 486                 | 526                  |                       |
| Всього:  |   |                     |                      | 626                   |

Для забезпечення місцями зберігання автотранспорту:

- постійного по вул.Северина Наливайка - передбачені підземний паркінг (526 (м./м.)
- проектовані надземні місця зупинки для легкових автомобілів мешканців проект. будинків- (100 (м./м.) (проект).

Додатково частину авто можна зберігати, на захід від ділянки ДПТ, на території Автогаражного кооперативу «Газовик» в місцях постійного зберігання автотранспорту.

#### **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 запроєктовані 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, буде розроблене на наступних стадіях.

#### **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;
- поверхнєве 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 Северина Наливайка, з трасуванням через паркову зону і з виходом на вул. Андрея Шептицького, 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 проєктуванні житлової забудови передбачено комплексний благоустрій території, зокрема:

- будівництво внутрішньо кварталних вулиць з нормативними поперечними профілями, замоцненням проїздів асфальтобетоном та тротуарів ФЕМом, влаштування газонів у межах червоних ліній;
- додаткове озеленення внутрішньо кварталних пішохідних площадок та місць тимчасового зберігання автотранспорту шляхом замоцнення 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, проєктованої 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 проєктованої території, а саме:

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

Проєкт ОВНС буде розроблено і представлено окремо.

#### **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 районі вулиць Северина Наливайка та Андрея Шептицького 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 в районі вулиць Северина Наливайка та Андрея Шептицького м.Дрогобич Львівської обл.<br>-Внутрішньоквартального проїзду<br><br>-Будівництво багатоквартирних житлових будинків | 1200,3 м2 заг.пл.<br><br>15662,0 м2 заг.пл. | ТОВ "Еко Комфортбуд" |

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

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

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

| № п/п | Показники                             | Одиниця виміру | Кількість |
|-------|---------------------------------------|----------------|-----------|
| 1     | Площа території проектування (загал.) | га             | 4,8       |
| 2     | Площа забудови території (загал.)     | га             | 1,6704    |
| 3     | Відсоток забудови (загал.)            | %              | 34,8      |
| 4     | Площа заощення (загал.)               | га             | 2,01      |
| 5     | Площа озеленення (загал.)             | га             | 1,1196    |

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  
(зведені ТЕП по земельній ділянці проекту внесення змін в Детальний план території)**

**Характеристика нової забудови в районі вулиць Северина Наливайка та Андрея Шептицького  
в м. Дрогобич**

| №<br>п/п | Показники   | Одиниці<br>виміру | Кількість                 |         |
|----------|---|-------------------|---------------------------|---------|
|          |   |                   | №1, II, III,<br>IV(черги) | Загалом |
| 1.       | Характер будівництва  | Нове будівництво  |                           |         |
| 2.       | Ступінь вогнестійкості  | II                |                           |         |
| 3.       | Поверховість (багатоквартирної житлової забудови)   | поверх            | 9-10                      | 9-10    |
| 4.       | Площа ділянки   | га                | 4,8                       | 4,8     |
| 5.       | Площа забудови  | м <sup>2</sup>    | 16704,0                   | 16704,0 |
| 6.       | Площа багатоквартирної житлової забудови  | м <sup>2</sup>    | 15662,0                   | 15662,0 |
| 7.       | Загальна кількість квартир, в тому числі  | шт.               | 812                       | 812     |
|          | 1 кімнатних   | шт.               | 158                       | 158     |
|          | 2 кімнатних   | шт.               | 320                       | 320     |
|          | 3 кімнатних   | шт.               | 256                       | 256     |
|          | 4 кімнатних   | шт.               | 60                        | 60      |
|          | 5 кімнатних   | шт.               | 18                        | 18      |
| 8.       | Щільність населення   | люд/га            | 348                       | 348     |
| 9.       | Загальна площа вбудованих та прибудованих будівель, споруд (громадських, допоміжних)        | м <sup>2</sup>    | 1042,00                   | 1042,00 |
| 10.      | Поверховість вбудованих та прибудованих будівель, споруд (громадських, допоміжних)          | поверх            | 3-5                       | 3-5     |
| 11.      | Установи і підприємства обслуговування (крім підприємств і установ мікрорайонного значення) | м <sup>2</sup>    |                           |         |
| 12.      | Підземний паркінг   | м <sup>2</sup>    | 10770,0                   | 10770,0 |
| 13.      | Площа озеленення  | га                | 1,1196                    | 1,1196  |
| 14.      | Площа заощення  | га                | 2,01                      | 2,01    |
| 15.      | Відсоток забудови   | ‰                 | 34,8                      | 34,8    |

**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**

**в районі вулиць Северина Наливайка та Андрея Шептицького 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, наливні, зсувні, що просідають та набухають, ділянки у районах морської абразії)
-

**Містобудівні умови та обмеження  
забудови земельної ділянки**

**в районі вулиць Северина Наливайка та Андрея Шептицького м.Дрогобич Львівської області**  
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

**Загальні дані:**

1. Назва об'єкта будівництва: **будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими громадськими приміщеннями, будівництво спортивного комплексу, торгово-офісного центру з закладами громадського харчування, підземних паркінгів, СТО (станції технічного обслуговування із автомийкою) легкових автомобілів на 5-ть постів, трансформаторних підстанцій**
2. Інформація про замовника: **виконавчий комітет Дрогобицької міської ради Львівської області**  
Орендар земельної ділянки: **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕКО КОМФОРТБУД", код ЄДРПОУ: 41714033, країна реєстрації: Україна**
3. Наміри забудови: **Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури**
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: **в районі вулиць Северина Наливайка та Андрея Шептицького м.Дрогобич Львівської області**
5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою:  
**- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права – права оренди земельної ділянки (строкове користування земельною ділянкою площею 4,8 га, кадастровий № 4610600000:01:030:0045) Цільове призначення: Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури – нотаріально завіреним**  
Орендар земельної ділянки: **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕКО КОМФОРТБУД", код ЄДРПОУ: 41714033, країна реєстрації: Україна**
6. Площа земельної ділянки **4,8 га;**
7. Цільове призначення земельної ділянки: **02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури;**
8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): **- вкопійовання 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**  
**- «Детальний план території під багатоквартирну житлову забудову в районі вулиць Северина Наливайка та Андрея Шептицького в м. Дрогобич», затверджений рішенням Дрогобицької міської ради № 1368 від 02.10.2018 року**
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 внесення змін в Детальний план території (зведені ТЕП)**

| № п/п | Показники   | Одиниці виміру   | Кількість              |         |
|-------|---|------------------|------------------------|---------|
|       |   |                  | №1, II, III, IV(черги) | Загалом |
| 1.    | Характер будівництва  | Нове будівництво |                        |         |
| 2.    | Ступінь вогнестійкості  | II               |                        |         |
| 3.    | Поверховість (багатоквартирної житлової забудови)   | поверх           | 9-10                   | 9-10    |
| 4.    | Площа ділянки   | га               | 4,8                    | 4,8     |
| 5.    | Площа забудови  | м <sup>2</sup>   | 16704,0                | 16704,0 |
| 6.    | Площа багатоквартирної житлової забудови  | м <sup>2</sup>   | 15662,0                | 15662,0 |
| 7.    | Загальна кількість квартир, в тому числі  | шт.              | 812                    | 812     |
|       | 1 кімнатних   | шт.              | 158                    | 158     |
|       | 2 кімнатних   | шт.              | 320                    | 320     |
|       | 3 кімнатних   | шт.              | 256                    | 256     |
|       | 4 кімнатних   | шт.              | 60                     | 60      |
|       | 5 кімнатних   | шт.              | 18                     | 18      |
| 8.    | Щільність населення   | люд/га           | 348                    | 348     |
| 9.    | Загальна площа вбудованих та прибудованих будівель, споруд (громадських, допоміжних)        | м <sup>2</sup>   | 1042,00                | 1042,00 |
| 10.   | Поверховість вбудованих та прибудованих будівель, споруд (громадських, допоміжних)          | поверх           | 3-5                    | 3-5     |
| 11.   | Установи і підприємства обслуговування (крім підприємств і установ мікрорайонного значення) | м <sup>2</sup>   |                        |         |
| 12.   | Підземний паркінг   | м <sup>2</sup>   | 10770,0                | 10770,0 |
| 13.   | Площа озеленення  | га               | 1,1196                 | 1,1196  |
| 14.   | Площа заощення  | га               | 2,01                   | 2,01    |
| 15.   | Відсоток забудови   | %                | 34,8                   | 34,8    |

- **гранична висота будівлі – 34,5 м (відносно поверхні землі, в місці найбільшого перепаду висот).**

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівлі: – **34,5м (відносно землі, в місці найбільшого перепаду висот);**
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки : **до 35% ;**
3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови) **348 люд/га;**
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній **5,0 м** та лінії регулювання забудови: **від вул.Северина Наливайка (до 5м збоку від вулиці, червоні лінії - 40м), по межі червоної лінії вул. Андрія Шептицького (червоні лінії - 25м), в межах проєктованої вулиці зі західної сторони (орієнтовно 2м збоку від вулиці, червоні лінії - 15м). Об'єкт будівництва запроєктувати на відстані не менше 5,0м від червоної лінії магістральних вулиць Северина Наливайка і Андрія Шептицького, від західної сторони ділянки -5,0м, або по межі червоної лінії якщо у перші поверхви або у стилісатних частинах житлового будинку вбудовані приміщеннями громадського призначення**
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 (при проєктуванні об'єкта будівництва передбачено, згідно запроєктованого робочим проєктом будівництва вул. Северина Наливайка, в поперечному профілі вулиці, суміжні смуги велоспорідки та тротуару загальною шириною 3,5м відмежовані від проїжджої частини розділювальною смугою 1,5м).**  
 - охоронні зони інженерних мереж: охоронних зон та інженерних мереж приймати згідно вимог чинних державних будівельних норм - (від фундаменту споруд - фсп, від фундаменту огорож - фог): водопровід і напірна каналізація - фсп-5м, фог-3м, самопливна каналізація - фсп-3м, фог-1,5м, дренаж - фсп-3м, фог-1м, супутній дренаж - фсп-0,4м, фог-0,4м, газопроводи низького тиску - фсп-2м, фог-їм, середнього тиску - фсп-4м, фог-їм, високого (0,3-0,6) тиску - фсп-7м, фог-їм, високого (0,6-1,2) тиску - фсп- 10м, фог-їм, кабелі силові - фсп-0,6м, фог-0,5м,  
 - дотримання нормативного розриву від місць тимчасової зупинки легкового автотранспорту (автостоянки місткістю до 10 автомобілів) до житлових будинків - 10,0м,  
 - на відстані не менше 30м від корпусів з палатними відділеннями та печами для спалювання відходів суміжної території лікарні
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проєктуються, 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, між фасадами з вікнами багатоповерхового будинку до меж земельних ділянок садибних будинків - 15 м., з дотриманням протипожежних відстаней до будинків I-III/IIIa, IIIб, IV, IVa, V ступеня вогнестійкості: до житлових, громадських, адміністративно-побутових будинків, промислових підприємств, гаражів - 8/10м; до виробничих, складських, сільськогосподарських будинків і споруд - 12/15м**
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.**