

I. ВИХІДНІ ДАНІ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ

II. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

З незначними змінами він був підтверджений і австрійськими цісарями Йосифом II у 1782 р. та Францом I у 1794 р. Найдавніше передмістя виникло при дорозі на Дроговиже, де була церква Святого Миколая, звалось спочатку Перемиським, бо сам тракт, вів з Перемишля на Галич. У XIX ст., коли система доріг змінилася, це передмістя називали Львівським. Помер Микола Тарло влітку 1571 р., маючи заледве близько 50 років.

1.3. Оцінка існуючої ситуації

Територія детального плану знаходиться в північній частині м.Миколаїв на вул. П.Полуботка (див. графічні матеріали). Площа ділянки, щодо якої розробляється детальний план (ДПТ) – 0,2200. Площа опрацювання території – 9493 га. Ділянка проектування знаходиться в приватній власності.

Ділянка проектування знаходиться в структурі існуючої території житлової садибної забудови. З півдня до неї примикає вул.П.Полуботка, з півночі проходить вул.П.Калнишевського.

На суміжних з територією ДПТ ділянках забудова представлена капітальними житловими будинками та господарськими спорудами.

На території проектування багаторічні зелені насадження, котрі за необхідності можна зберегти - відсутні.

З південного боку від ділянки проходить лінія електропередач низької напруги 0,4 кВ (охоронна зона згідно ДБН 360-92** складає 2,0м в кожен бік від крайнього дроту). Також по вул.П.Калнишевського та частково по вул.П.Полуботка проходить газопровід середнього тиску (охоронна зона якого становить 4 м в кожен бік від осі труби).

- Стан навколишнього середовища

В даний момент, на території проектування відсутні об'єкти, які можуть погіршувати стан навколишнього середовища.

В цілому стан навколишнього середовища на території проектування можна охарактеризувати як добрий.

- Використання території

На даний момент ділянка не використовується.

- Характеристика будівель

На даний момент забудова на ділянці представлена залишками фундаменту колишнього складського приміщення.

- Характеристика об'єктів культурної спадщини

Відомості щодо розміщення об'єкта у межах зон охорони пам'яток культурної спадщини – відсутні.

- Характеристика інженерного обладнання

Інженерне обладнання на території проектування представлене лінією електропередач низької напруги 0,4 кВ (охоронна зона згідно ДБН 360-92** складає 2,0м в кожен бік від крайнього дроту). Також по вул.П.Калнишевського та частково по вул.П.Полуботка проходить газопровід середнього тиску (охоронна зона якого становить 4 м в кожен бік від осі труби)

- Характеристика транспорту

На даний момент транспортне обслуговування території ДПТ здійснюється з вул. П.Полуботка.

- Характеристика озеленення і благоустрою

Цінні зелені насадження та благоустрої на території проектування – відсутні.

Слід зазначити, що існуючі вулиці м.Миколаїв потребують впорядкування та благоустрою, зокрема вирівнювання та реставрації проїзної частини та приведення їх до нормативних показників в межах червоних ліній.

- Характеристика планувальних обмежень

На ділянці, що проектується, виявлені наступні планувальні обмеження:

Взам. інв. №	Підпис і дата	Інв. № ориг.					ПЗ	Арк
			Зм.	Кільк	Арк.	№док.		

- межі ділянок існуючих землекористувачів;
 - червоні лінії вулиць;
 - охоронні зони газопроводу середнього тиску (4 м в кожен бік від осі труби);
 - охоронні зони лінії електропередач 0,4 кВ (2,0 м в кожен бік);
- Інші планувальні обмеження відсутні.

1.4. Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях, структура забудови, яка пропонується (поверховість, щільність)

Детальний план території розробляється на ділянку, що розташована в планувальній структурі м.Миколаїв Миколаївського району Львівської області з використанням містобудівного та земельного кадастрів.

Розподіл території за функціональним використанням базується на планувальних рішеннях, направлених на будівництво та обслуговування громадських споруд. При цьому врахувати:

- місце розташування ділянки, що розглядається;
- природні умови та планувальні обмеження;
- побажання замовника, платника та інтереси власників суміжних земельних ділянок, що знаходяться за межами території опрацювання;
- існуючу інженерно-транспортну інфраструктуру;

Згідно розробленої містобудівної документації цільове призначення проектованої земельної ділянки встановлюється на – 03.07 (Для будівництва і обслуговування будівель торгівлі).

В межах ділянки проектування ДПТ передбачено будівництво магазину-складу будівельних матеріалів, влаштування автостоянки на 10 автомобілів, розвантажувального майданчика та навіса.

1.5 Характеристика інших видів використання території

Крім території громадської забудови інші види використання території проектування не передбачені.

2. ПЕРСПЕКТИВИ МІСТОБУДІВНОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

З метою всебічного і ґрунтового аналізу та об'єктивних висновків було проведено натурні обстеження території проектування.

Так, в ході даного аналізу було визначено за доцільне відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку.

2.1. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території

На території проектування існуюча забудова відсутня. Проектом передбачено будівництво магазину-складу будівельних матеріалів, влаштування автостоянки на 10 автомобілів, розвантажувального майданчика та навіса.

2.2. Переважні, супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження (уточнення).

Переважні види використання території:
будівництво об'єкту торгівлі.

Містобудівними умовами та обмеженнями є:

- межі ділянок існуючих землекористувачів;
- червоні лінії вулиць;
- охоронні зони газопроводу середнього тиску (4 м в кожен бік від осі труби);

Взам. інв. №							Арк
	Підпис і дата						
Інв. № ориг.		Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата

Джерел забруднення поверхневих стоків нафтопродуктами та іншими забруднюючими речовинами на території проектування немає.

- Електропостачання

Електропостачання проекрованої забудови передбачається від існуючої електророзподільної системи м.Миколаїв згідно технічних умов експлуатаційних служб.

Розрахункова потужність та добові витрати розраховуються на подальших стадіях проектування.

Всі інші конкретні питання по електропостачанню території ДПТ вирішуватимуться на наступних стадіях проектування.

Зважаючи на державну політику в галузі енергозбереження, сучасні світові тенденції та постійне зростання цін на енергоресурси, при проектуванні та будівництві об'єктів доцільно максимально повно використовувати сучасні високоефективні енергозберігаючі технології та матеріали, зокрема огорожуючі конструкції з мінімальним коефіцієнтом теплопровідності, сучасні альтернативні джерела енергії, інженерне обладнання з високим коефіцієнтом корисної дії, тощо.

- Теплопостачання

Опалення проектованого об'єкту здійснюється електричними системами опалення, які встановлюються індивідуально.

Розрахункова потужність та добові витрати розраховуються на подальших стадіях проектування.

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

Інженерна підготовка території виконується з метою покращення санітарно-гігієнічних умов функціонування будівель і включає вертикальне планування для відводу поверхневих вод, інженерний захист від підтоплення.

Організацію поверхневого стоку передбачається здійснити комбінованою водовідвідною системою з влаштуванням дощоприймачів та лотків, перекритих решітками, в комплексі з заходами по вертикальному плануванню.

Вертикальне планування території забезпечуватиме допустимі для руху транспорту і пішоходів ухили на під'їздах (згідно ДБН В.2.3-5-2001 табл. 2.9) з раціональним балансом земляних робіт, таким чином, щоб розміщення земляних мас не викликало зсувні та просадочні явища, порушення режиму ґрунтових вод. Рельєф території ДПТ – помірний, перепад висот становить – 1,0 м.

Схему інженерної підготовки розроблено на топопідоснові М1:1000 з січенням горизонталей через 1 (0,5) м. На схемі проведені напрямки і величини проектованих ухилів, характерні проектовані відмітки.

Підземний простір використовується для прокладання інженерних мереж (на перспективу).

3.4. Комплексний благоустрій та озеленення території

При проектуванні даного ДПТ передбачено комплексний благоустрій території, зокрема: благоустрій вулиць та проїздів в червоних лініях, влаштування тротуарів, доріжок, збереження та впорядкування зелених насаджень. Обов'язковий перелік елементів благоустрою повинен відповідати вимогам пунктів 5.4.3, 5.4.4 ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території».

3.5. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища

Проектом не передбачено розміщення на території ДПТ об'єктів, що можуть здійснювати негативний вплив на умови проживання мешканців сусідніх ділянок.

Взам. інв. №	Підпис і дата	Інв. № ориг.	Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	ПЗ	Арк

Згідно вимог чинних ДБН проектні рішення інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на стадії ДПТ не розробляються. Даний розділ виконується в комплексі при розробленні генерального плану населеного пункту.

4. ПЕРШОЧЕРГОВІ ЗАХОДИ ІЗ РЕАЛІЗАЦІЇ РІШЕНЬ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Черговість реалізації ДПТ:

- затвердження ДПТ рішенням сесії міської ради;
- відведення земельної ділянки згідно проекту відведення та технічної документації, погоджених (затверджених) у встановленому порядку;
- отримання будівельного паспорта;
- облаштування дорожньо-транспортної мережі та облаштування інженерної інфраструктури.

Проект землеустрою для території в межах ДПТ розробляється згідно окремої угоди ліцензованою землевпорядною організацією.

5. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

Площа опрацювання ДПТ - 0,9493 га

Площа забудови - 434,0 м²

Площа заощення - 4285,0 м²

Площа озеленення - 4774 м²

Площа ділянки - 0,2200 га

Площа забудови - 277,0 м²

Площа заощення - 1709,2 м²

Площа озеленення - 213,8 м²

ПРИМІТКА: На основі затвердженого ДПТ розробляється проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб. Даний проект землеустрою розробляється згідно окремої угоди ліцензованою землевпорядною організацією. Графічні матеріали детального плану території виконані в системі координат та можуть бути переведені у систему УСК-2000 спеціалізованою землевпорядною організацією при переведенні земельних та містобудівних кадастрів у дану систему.

6. ВИСНОВОК

Розміщення на даній земельній ділянці магазину-складу будівельних матеріалів – можливе.

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

Взам. інв. №						
	Підпис і дата					
Інв. № ориг.						
	Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата
_____ ПЗ						Арк

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 місцевого самоврядування (міською радою) протягом 30 днів з дня його подання.

Детальний план території не підлягає експертизі.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №							Арк
			Зм.	Кільк	Арк.	№док.	Підпис	Дата	

**РЕКОМЕНДОВАНІ МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ
ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

(для використання при оформленні та наданні містобудівних умов і обмежень забудови земельних ділянок, визначених даним ДПТ для забудови та розташованих в межах території ДПТ)

Форма згідно наказу Мінрегіонбуду
від 07.07.2011 N 109

**Містобудівні умови та обмеження
забудови земельної ділянки детального плану :**
**Детальний план території земельної ділянки для розміщення магазину-складу
будівельних матеріалів по вул.Полуботка, 10 в м.Миколаїв Миколаївського
району Львівської області.**
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: магазин-склад;
2. Інформація про замовника: Миколаївська міська рада;
3. Наміри забудови: нежитлове приміщення для продажу та складування будівельних матеріалів (громадський об'єкт);
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: м.Миколаїв Миколаївського району Львівської області;
5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою: після погодження та затвердження детального плану території, розробки та затвердження технічної документації для відведення та приватизації земельних ділянок;
6. Площа земельної ділянки: 0,2200 га;
7. Цільове призначення земельної ділянки будівництво: будівництво та обслуговування магазину-складу будівельних матеріалів;
8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): генеральний план м.Миколаїв.
9. Функціональне призначення земельної ділянки: територія громадської забудови;

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №					ПЗ	Арк
			Зм.	Кільк	Арк.	№док.		

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

Площа опрацювання ДПТ - 0,9493 га

Площа забудови - 434,0 м²

Площа заощення - 4285,0 м²

Площа озеленення - 4774 м²

Площа ділянки - 0,2200 га

Площа забудови - 277,0 м²

Площа заощення - 1709,2 м²

Площа озеленення - 213,8 м²

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівель: до _____ м;

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок: до 20 %;

3. Максимально допустима щільність: _____;

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови: згідно ДБН 360-92**;

5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронні зони): охоронні зони інженерних мереж та споруд;

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: згідно ДБН 360-92**;

7. Охоронні зони інженерних комунікацій: згідно ДБН 360-92**;

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва": провести інженерні вишукування.

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): проїзди та майданчики - асфальтобетонне покриття, тротуарна плитка типу ФЕМ. Елементи благоустрою на земельних ділянках - огороження, ліхтарі освітлення.

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: заїзд до ділянки організувати з вул. П.Полуботка;

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту: немає;

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: немає.

Інв. № ориг.	Підпис і дата	Взам. інв. №					ПЗ	Арк
			Зм.	Кільк	Арк.	№ док.		

III. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА