

Тернопільське обласне комунальне підприємство
«Містобудівельник»
Україна, м. Тернопіль, вул. Грушевського, 8, тел 52-32-07
код ЄДРПОУ 31384039

ОБ'ЄКТ 71 - 2016

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

БУДІВНИЦТВО ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ ТА СПОРУД
НА ВУЛ ЛОСЯТИНСЬКА 15, «А»
В М. ПОЧАЇВ КРЕМЕНЕЦЬКОГО РАЙОНУ
ТЕРНОПІЛЬСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ВИХІДНІ ДАНІ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ,
ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА, КРЕСЛЕННЯ

ГАП



Я.М.Козіна

Директор
ТОКП "Містобудівельник"



Я.М.Козіна

Тернопіль
2016

✓

Містобудівна документація розроблена згідно з чинними нормами,
правилами, інструкціями та державними стандартами.

Головний архітектор проекту



Козіна Я.М.

травень 2016 р

ПЕРЕДМОВА

Проект детального планування території виконаний з метою визначення функціонального призначення та параметрів забудови окремої земельної ділянки з метою розміщення об'єктів будівництва, планувальної організації та розвитку території, а також деталізацію архітектурно-планувальних рішень з урахуванням раціонального розташування об'єктів нового будівництва, здійснення інженерного забезпечення в межах проєктованої території.

Детальний план території забудови земельної ділянки для будівництва житлових будинків. Господарських будівель та споруд по вул. Лосятинська, 15 «а» в м. Почаїв Тернопільської області розроблений Тернопільським обласним комунальним підприємством "Містобудівельник" на підставі таких даних:

- завдання на проєктування;
- рішення сесії Почаївської міської ради № 353 від 12.14.2016 р.
- топографічного плану території, виконаної СПД ФО «Шевчук Я.Й» у 2016 р.
- натурних обстежень;
- генерального плану м. Почаїв Тернопільської області, розробленого

Українським державним інститутом проєктування міст «ДІПРОМІСТО» в 1977 році

В проєкті враховані вимоги:

- ДБН Б.1-3-97 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів міських населених пунктів»
- ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів»,
- ДСТУ-Н Б Б.1.1-8:2009, «Настанова щодо складу, змісту, порядку розроблення, погодження та затвердження детальних планів території»
- ДБН 360-92* «Планування та забудова міських та сільських поселень»
- ДБН Б 1.1-14:2012 «Склад та зміст детальних планів території»
- Земельного кодексу України
- Постанова КМУ від 25.05.2011 р №555 «Про затвердження порядку проведення громадських слухань по врахуванню громадських інтересів під час розробки проєктів містобудівної документації на місцевому рівні»

1 .ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ

1.1. Містобудівна оцінка території, виділеної під забудову

Земельна ділянка площею 0,1679 га, частина якої визначена під будівництво житлових будинків, господарських будівель та споруд, знаходиться в центральній частині м. Почаїв в межах населеного пункту.

Схемою генерального плану м. Почаїв, розробленою Українським державним інститутом проектування міст «ДІПРОМІСТО» в 1977 році, функціональне призначення частини названої території визначено для розташування будівель торгівлі. Перспектив щодо цільового використання частини ділянки, що пропонується для будівництва житлових будинків, генпланом не визначено.

Містобудівна документація (проект детального планування, проект забудови кварталу, тощо) на вказану земельну ділянку не розроблялася. Обмежень щодо використання земельної ділянки не встановлено.

Земельна ділянка загальною площею 0,1679, що розглядається, перебуває у спільній приватній власності громадян Олещук В. Г., Олещук О. Г., Олещук В. П., Самборської Г. П. На ділянці розташований магазин, який також перебуває у спільній власності вказаних громадян, цільове призначення ділянки – для обслуговування будівель торгівлі.

Ділянка межує:

- із півночі – землі гр. Ільчук М. Ю.
- зі сходу – землі гр. Білецької З.І. та гр. Білецького Ю. О.
- із заходу – землі Почаївської міської ради
- з півдня – землі гр. Ільчук М. Ю.

Використання частини земельної ділянки площею 0,0437 га для будівництва житлових будинків, господарських будівель та споруд, не приведе до погіршення умов проживання мешканців міста Почаїв.

Рельєф ділянки спокійний, за результатами інженерно-геологічних розвідувань встановлено, що ділянка належить до території із звичайними геологічними умовами і придатна для будівництва без додаткових заходів.

Сейсмічність району та майданчика будівництва за ДБН В.1.1-12:2006 прийнята 6 балів.

Джерел шкідливих викидів, інших факторів, що негативно впливають на екологічний стан території, не виявлено.

Вибрана територія не належить до санітарно-захисних зон від об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації,

ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань.

Враховуючи складену містобудівну ситуацію, зміна цільового призначення частини земельної ділянки для будівництва житлових будинків, господарських будівель та споруд, є можливою та не суперечить вимогам чинних державних стандартів, норм і правил.

2. АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНІ РІШЕННЯ

2.1. Основні архітектурно-планувальні рішення.

Об'єктом містобудування є будівництво житлових будинків з гаражами, забудова пропонується зблокована.

Техніко-економічні показники (рекомендовані):

1. Загальна площа ділянки	- 0,0867 га
2. Площа ділянки гр. Олещук В. П. площа забудови	- 0,0109 га - 0,0080 га
3. Площа ділянки гр. Самборської Г. П. площа забудови	- 0,0109 га - 0,0090 га
4. Площа ділянки гр. Олещук В. Г. площа забудови	- 0,0182 га - 0,0130 га
5. Площа ділянки гр. Олещук О. Г.	- 0,0037 га
6. Площа спільного користування	- 0,0430 га
6. Висота будівель	- до 12 м

Розрахунок потреби площі для магазину.

Згідно вимог ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень» (табл.6.1 п.4.) площа земельних ділянок для підприємств торгівлі, визначається в залежності від їх торгової площі.

Торгова площа існуючого магазину орієнтовно 150 м²

Площа, необхідна для обслуговування існуючого магазину згідно таблиці 6.1.

п. 4. ДБН 360-92** може скласти:

$$S = 0,08 \text{ га} \times (150\text{м}^2/100\text{м}^2) = 0,012 \text{ (га)}$$

Загальна площа земельної ділянки складає $S_{\text{заг}} = 0.1679$ га

Площа, необхідна для будівництва та обслуговування житлових будинків з гаражами, складає 0,0867 га (орієнтовно)

Площа для обслуговування існуючого магазину складе:

$$S_{\text{маг}} = 0,09 \text{ га}$$

Зважаючи на існуючу містобудівну ситуацію, земельна ділянка площею 0,09 га на вул. Лосятинська, 15 «а» в м. Почаїв є нормативно достатньою для обслуговування існуючого магазину.

2.2. Зовнішній благоустрій та озеленення

Благоустрій земельної ділянки визначається концепцією благоустрою в цілому.

Для даного об'єкта містобудування передбачено мощення території щебенем або асфальтобетоном, озеленення території (декоративні кущі, квітники, газони)

2.3. Організація дорожнього руху

Проектом передбачено формування проїзду на ділянку, який використовуватиметься на умовах сервітуту.

Основний в'їзд на територію об'єкта передбачено з вулиці Лосятинської.

3. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД

Інженерне забезпечення передбачається від існуючих мереж згідно технічних умов експлуатуючих організацій, які отримуються на стадіях робочого проектування.

До початку будівельних робіт необхідно отримати технічні умови на перенос водопроводу (див. арк. ГП-4).

4. ЗАХОДИ З ОХОРОНИ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА І РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ПРИРОДНИХ РЕСУРСІВ

4.1. Інженерна підготовка території

Інженерне підготвлення території передбачає збереження існуючого рельєфу, який забезпечує відведення поверхневих вод. Інженерну підготовку території необхідно виконати за принципом максимального збереження існуючого рельєфу.

4.2. Заходи з охорони навколишнього середовища

За сукупністю негативних факторів даний об'єкт не створить істотний негативний вплив на соціальне та техногенне середовище і відповідає вимогам

чинного законодавства з розділу охорони природного середовища, тому проектом не передбачені спеціальні заходи з охорони навколишнього середовища.

Періодичне вивезення сміття здійснюється спеціалізованою організацією на договірних умовах.

4. ОСНОВНІ ПОКАЗНИКИ

№ п/п	Найменування	Одиниця виміру	Показники
1	Загальна площа території, що підлягає зміні цільового призначення, в тому числі:	га	0,0867
	площа ділянки гр. Олещук В. П.	га	0,0109
	площа ділянки гр. Самборської Г. П.	га	0,0109
	площа ділянки гр. Олещук В. Г.	га	0,0182
	площа ділянки гр. Олещук О. Г.	га	0,0037
	площа ділянки спільного користування	га	0,043
2	Загальна площа забудови, в тому числі	га	0,0300
	площа забудови гр. Олещук В. П.	га	0,0080
	площа забудови гр. Самборської Г. П.	га	0,0090
	площа забудови гр. Олещук В. Г.	га	0,0130
3	Площа озеленення	м ²	112,0
4	Площа мощення	м ²	25,0
6	Висота будівель	м	12
7	Орієнтована вартість будівництва	млн. грн	4,9

План існуючого стану території - опорний план
М 1 : 5000



місце розташування земельної ділянки

Схема розташування земельної ділянки
(фрагмент супутникової фотозйомки)



місце розташування земельної ділянки

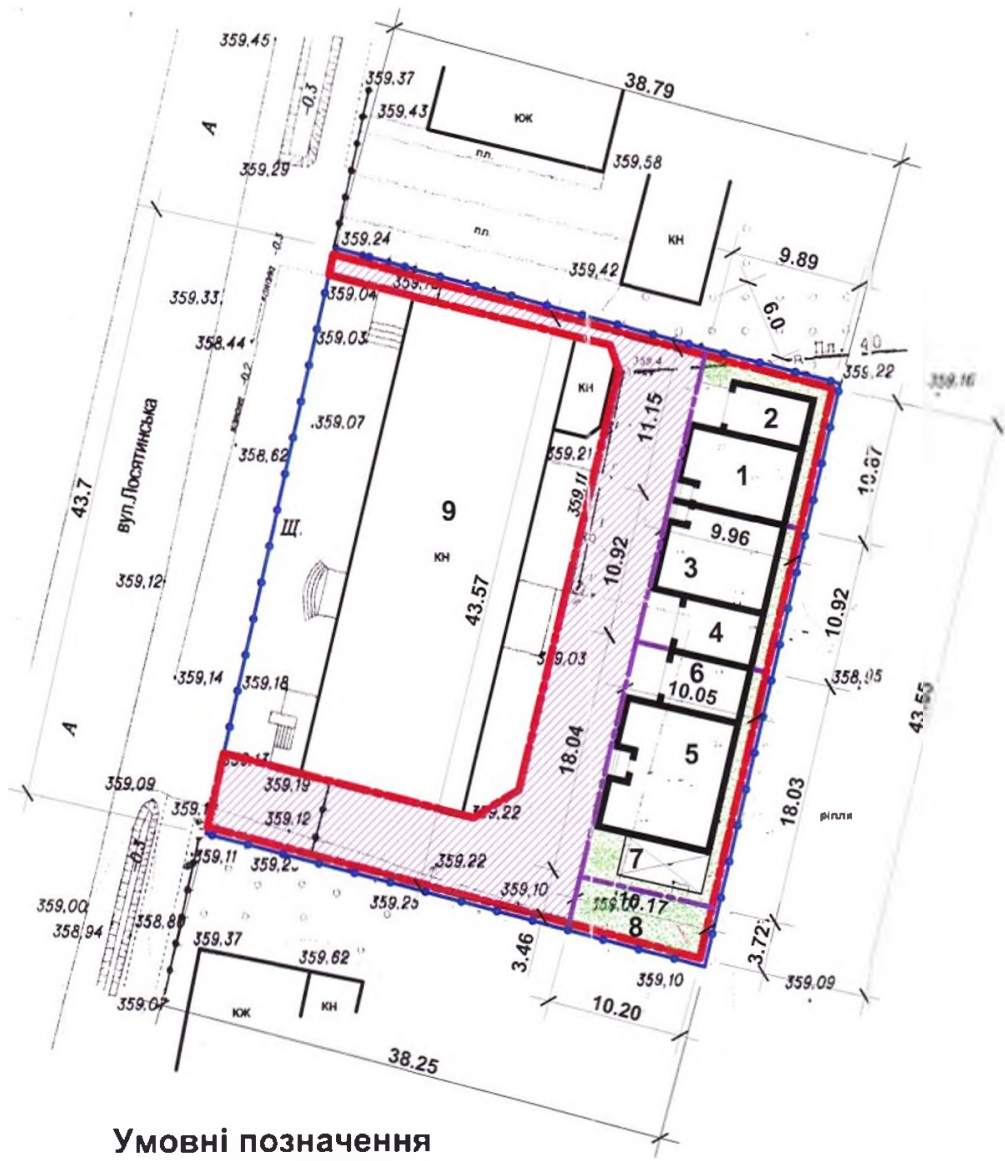
1. Даний аркуш розглядати разом з арк. ГП-4.
2. Планувальні обмеження, що розповсюджуються на дану земельну ділянку, а саме: санітарно-захисні зони виробничих об'єктів із шкідливим впливом, зони санітарної охорони об'єктів оздоровчого призначення, зони охорони пам'яток, прибережні захисні смуги, водоохоронні зони та зони особливого режиму навколо військових об'єктів відсутні.

		70 - 2016 - ГП		
		Детальний план території для будівництва житлових будинків, господарських будівель та споруд на вул. Лосатинська, 15 "а" в. м. Почаїв Кременецького району Тернопільської області		
		Стадія	Аркуш	Аркушів
		П	2	
		План існуючого стану території - опорний план. М 1 : 5000. Схема розташування земельної ділянки (фрагмент супутникової фотозйомки)		ТОКП "МІСТОБУДІВЕЛЬНИК"



ГАП Козіна Я.М.
Розробив Козіна Я.М.

Детальний план території - основне креслення
М 1:500



Умовні позначення

- існуючі будівлі
- проектні будівлі
- межа земельної ділянки
- межа земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється
- межа земельної ділянки окремих власників відповідно до їх частки
- частина земельної ділянки спільного користування
- озеленення (газон, сад, квітник)

МАСШТАБ 1 : 500
в 1 см · 5 м



Експлікація будівель та споруд

№ по генплану	Найменування	Примітки
1	Житловий будинок гр. Олещук В. П.	проектна пропозиція
2	Гараж гр. Олещук В. П.	проектна пропозиція
3	Житловий будинок гр. Самборської Г. П.	проектна пропозиція
4	Гараж гр. Самборської Г. П.	проектна пропозиція
5	Житловий будинок гр. Олещук В. Г.	проектна пропозиція
6	Гараж гр. Олещук В. Г.	проектна пропозиція
7	Навіс гр. Олещук В. Г.	проектна пропозиція
8	Земельна ділянка гр. Олещук О. Г.	проектна пропозиція
9	Магазин "Меблі"	існуючий

Основні показники проекту

№	Найменування	од. вим.	кількість
1	Площа ділянки	га	0,1679
2	Площа ділянки, цільове призначення якої змінюється, в тому числі:	га	0,0867
3	Площа ділянки гр. Олещук В. П.	га	0,0109
	Площа забудови	га	0,0080
4	Площа ділянки гр. Самборської Г. П.	га	0,0109
	Площа забудови	га	0,0090
5	Площа ділянки гр. Олещук В. Г.	га	0,0182
	Площа забудови	га	0,0130
6	Площа ділянки гр. Олещук О. Г.	га	0,0037
7	Площа ділянки спільного користування	га	0,0430

1. Даний аркуш розроблений на основі топографічного плану, розробленого СПД-ФО "Шевчук Я. Й."
2. Прив'язки будівель та споруд приведені в метрах.
3. Не вказані на генплані розміри приймаються за масштабом.
4. Схема генплану, розміри будівель уточнюються при видачі будівельного паспорта на забудову земельної ділянки.

71 - 2016 - ГП		
Детальний план території для будівництва житлових будинків, господарських будівель та споруд на вул. Лосятинська, 15 "а" в. м. Почаїв Кременецького району Тернопільської області		
ГАП	Козіна Я.М.	Аркуш
Розробив	Козіна Я.М.	Аркушів
Детальний план території - основне креслення М 1 : 500		ТОКП "МІСТОБУДІВЕЛЬНИК"