

ПІДПРИЄМЕЦЬ О.МИКУЛЯК
Кваліфікаційний сертифікат серія АА № 002548

Замовлення: 399

Замовник: Долинська міська рада

МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ
«Детальний план території по вул.Обліски, 32 у м. Долина
Калуського району Івано-Франківської області»

ТОМ I

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

Вихідні дані. Пояснювальна записка

Графічна частина

Підприємець

О.Микуляк

Головний архітектор проекту

О.Микуляк

Інженер - землевпорядник

М.Гошовський

СКЛАД ПРОЕКТУ
«Детальний план території по вул.Обліски, 32 у м. Долина
Калуського району Івано-Франківської області»

Номер тому	Позначення	Найменування	Примітка
1	2	3	4
ТОМ I		«Детальний план території по вул.Обліски, 32 у м. Долина Калуського району Івано-Франківської області»	
	ПЗ	Вихідні дані. Пояснювальна записка	
	ДПТ	Графічна частина:	
	Арк. № 1	Схема розташування території, щодо якої розробляється ДПТ, в системі розселення м.Долина	
	Арк.№ 2	Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель, М 1:500	
	Арк.№ 3	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель. План червоних ліній. М 1:500.	
	Арк.№ 4	План функціонального зонування території, М 1:500	
	Арк.№ 5	Схема транспортної мобільності та інфраструктури, М 1:500	
	Арк.№ 6	Схема інженерного забезпечення території, М 1:500	
	Арк.№ 7	Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування, М 1:500	
	Арк.№ 8	Креслення поперечних профілів вулиць	
ТОМ II		«Інженерно-технічні заходи цивільного захисту на мирний та особливий періоди»	
	ПЗ	Вихідні дані. Пояснювальна записка	
	ІТЗ	Графічна частина:	
	Арк.№ 1	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту території на мирний час, М 1:500	
	Арк.№ 2	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту території на особливий час, М 1:500	
ТОМ III		Землевпорядна частина	
	ПЗ	Вихідні дані. Пояснювальна записка	
	ЗЧ	Графічна частина:	
	Арк. № 1	План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення з урахуванням наявних обмежень та обтяжень.	
	Арк.№ 2	План земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру.	
	Арк.№ 3	План земельних ділянок, право власності на які посвідчено до 2004 р. та відомості, про які не внесено до Державного земельного кадастру.	
	Арк.№ 4	План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації.	
ТОМ IV		«Охорона навколишнього природного середовища (звіт про стратегічну екологічну оцінку)»	
б/н		База геоданих	

ЗМІСТ

СКЛАД ПРОЕКТУ	2
ЗМІСТ	3
ВСТУП	6
ЧАСТИНА I. Комплексна оцінка території	7
1. Просторово-планувальна організація території	7
1.1. Ситуаційний план	7
1.2. Планувальний каркас та система розселення	7
2. Землеустрій та землекористування	7
2.1. Сучасне використання земель	7
3. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	7
4. Обмеження у використанні земель	8
4.1. Існуючі обмеження у використанні земель на території ДПТ:	8
5. Забудова територій та господарська діяльність	9
5.1. Розміщення житлового фонду	9
5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів	9
5.3. Розміщення виробничих об'єктів	9
5.4. Збереження традиційного середовища	9
6. Обслуговування населення	10
6.1. Просторова організація системи освіти, системи охорони здоров'я, системи торгівлі, культури, спорту та дозвілля, системи адміністративних, комунальних та інших соціальних послуг	10
6.2. Просторова організація системи туристичних та оздоровчо-рекреаційних об'єктів	10
7. Транспортна мобільність та інфраструктура	10
7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит	10
7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення	10
7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура	10
7.4. Організація громадського транспорту	11
7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури	11
7.6. Організація паркувального простору	11
8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації	11
8.1. Водопостачання та водовідведення	11
8.3. Газопостачання	11
8.4. Теплопостачання	11
8.5. Трубопровідний транспорт	11
8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти	11
9. Інженерна підготовка та благоустрій території	11
9.1. Інженерна підготовка і захист території	11
9.2. Благоустрій території	11
9.3. Використання підземного простору	12
9.4. Поводження з відходами	12
ЧАСТИНА II. Обґрунтування проектних рішень	12
1. Просторово-планувальна організація території	12
1.1. Ситуаційний план	12
1.2. Планувальний каркас та система розселення	13
2. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	13
3. Обмеження у використанні земельних ділянок	13
3.1. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок:	13
3.2. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок	13

4. Функціональне зонування території детального планування	14
5. Забудова територій та господарська діяльність	20
5.1. Розміщення житлового фонду	20
5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів	21
5.3. Розміщення виробничих об'єктів	21
5.4. Збереження традиційного середовища	21
6. Обслуговування населення	22
7. Транспортна мобільність та інфраструктура	22
7.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура	22
7.2. Організація громадського транспорту	23
7.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури	23
7.4. Організація паркувального простору	23
8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації	24
8.1. Водопостачання та водовідведення	24
8.2. Електропостачання	26
8.3. Газопостачання	27
8.4. Теплопостачання	28
8.5. Трубопровідний транспорт	28
8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти	28
9. Інженерна підготовка та благоустрій території	28
9.1. Інженерна підготовка і захист території	28
9.2. Благоустрій території	29
9.3. Використання підземного простору	30
9.4. Поводження з відходами	31
10. Землеустрій та землекористування	31
11. План реалізації містобудівної документації	31
11.1. Перелік проектних рішень містобудівної документації	31
11.2. Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану	34
11.3. Перелік відповідності містобудівної документації	34
11.4. Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування	35
11.5. Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану	35
11.6. Перелік врахованих матеріалів	35

Містобудівна документація «Детальний план території по вул.Обліски, 32 у м. Долина Калуського району Івано-Франківської області» розроблена відповідно до чинних норм, правил та стандартів.

Головний архітектор проекту

О. Микуляк

Інженер-землевпорядник

М.Гошовський

ВСТУП

Містобудівна документація «Детальний план території по вул.Обліски, 32 у м. Долина Калуського району Івано-Франківської області» розроблена на підставі:

- Рішення сесії 8 демократичного скликання Долинської міської ради від 02.05.2024 р. № 2645-42/2024;

- завдання на розроблення містобудівної документації;
- викопіювання з генерального плану м.Долина;
- матеріалів топогеодезичних вишукувань, виконаних ФОП Зібровський в 2025 р.;
- інвестиційних намірів забудовника;
- натурних обстежень.

При розробці проектної документації враховані вимоги Законів та нормативних документів, що діють в Україні:

- Цивільний кодекс України;
- Земельний кодекс України;
- Водний кодекс України;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закон України «Про охорону культурної спадщини»;
- Закон України «Про охорону археологічної спадщини»;
- Закон України «Про архітектурну діяльність»;
- Закон України «Про транспорт»;
- Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»;
- ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
- ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» на зміну;
- ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів» (зі змінами);
- Постанова Кабінету міністрів України від 01.09.2021 № 926 “Про затвердження порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації;
- та ін.

Відповідно до ст.2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», дана містобудівна документація підлягає стратегічній екологічній оцінці (СЕО) (див. том IV «Охорона навколишнього природного середовища (звіт про стратегічну екологічну оцінку)») згідно з порядком, встановленим Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку».

Вихідна інформація:

- Схема планування території Івано-Франківської області, затверджена рішенням Івано-Франківської обласної ради від 30.06.2017 №548-16/2017;
- Генеральний план міста Долина (основне креслення) розроблений УДНДІПМ "ДІПРОМІСТО" та затвердженим рішенням Долинської міської ради від 12 серпня 2003 року № 320-8/2003.
- Інженерно-геодезичні вишукування виконані ФОП Зібровський в 2025 р.;
- Інформація про населений пункт: Назва: Долина; Назва (EN): Dolyna; Код КАТОТТГ: UA26060130000047466; Тип: М; Код типу: М; Код КОАТУУ: 2622010100.

ЧАСТИНА I. Комплексна оцінка території

1. Просторово-планувальна організація території

1.1. Ситуаційний план

Місто Долина розташоване на відстані 58 км від обласного центру — міста Івано-Франківськ.

Через Долину протікають малі річки Тур'янка та Сівка. Окрасою міста є Долинське озеро, яке займає площу 25 га. Середня глибина водойми 2,5 м. Запаси води в озері близько 600 тис.м³.

За даними реєстру територіальної громади станом на грудень 2022 року чисельність населення становить 21 100 осіб. Площа населеного пункту складає — 20.22 км кв.

Територія, охоплена детальним планом території, знаходиться в центральній частині м. Долина по вулиці Обліски. Згідно з чинним генеральним планом м. Долина територія ДПТ - це територія сільбищної забудови. Площа території детального плану — 0,9073 га.

1.2. Планувальний каркас та система розселення

Територія опрацювання ДПТ обмежена з південно-східної сторони вулицею Обліски, за якою розташовані ділянки житлової садибної забудови; з південно-західної сторони вулицею Чорновола, за якою розташовані багатоквартирні житлові будинки. З північної сторони від межі території розташована громадська споруда (кінотеатр), а з північно-східної сторони територія межує з міським сквером.

Заїзд на територію можливий з вул. Чорновола та з вул. Обліски (частина автошляху Р 21). Вул. Обліски є основною планувальною віссю для проекрованої території. Вул. Обліски сполучає проектовану територію з вул. Міцкевича та вул. Богдана Хмельницького, які є частиною автошляху Н-10, який, в свою чергу, сполучає м. Долина з районним центром м. Калуш та обласним центром м. Івано-Франківськ.

На відстані 1,9 км на північний схід від території ДПТ розташовані залізничний вокзал та автобусна станція.

2. Землеустрій та землекористування

2.1. Сучасне використання земель

Детальним планом охоплена земельна ділянка площею 0,85 га кадастровий номер 2622010100:01:016:0021 з цільовим призначенням — «для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови» (код 03.15), категорія: землі житлової та громадської забудови. Ділянка є сформована, знаходиться в комунальній власності та передана в оренду ТОВ «Делайт Буд», м. Долина. Дані про ділянку наведено в таблиці 2.

Таблиця 2. Земельні ділянки, які надані у власність чи користування

№ п/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Площа, га	Категорія земель та склад угідь	Вид цільового призначення земель	Форма власності	Вид речового права
1	2622010100:01:016:0021	0,85	Землі житлової та громадської забудови	03.15 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	комунальна	право оренди

**Детальніше див. Том III. Землевпорядна частина.*

3. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

Цінні зелені насадження на території детального плану - відсутні.

Відповідно до Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021р. №926 (із змінами), природоохоронні території та об'єкти — це території та об'єкти

природно-заповідного фонду, їх функціональні та охоронні зони, території, зарезервовані з метою наступного їх заповідання, об'єкти екомережі, території Смарагдової мережі, водно-болотні угіддя міжнародного значення, біосферні резервати програми ЮНЕСКО “Людина і біосфера”, об'єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

Враховуючи вищезазначене, на території ДПТ відсутні:

- території, зарезервовані з метою наступного їх заповідання;
- об'єкти екомережі (Даний проект регіональної схеми формування екомережі в Івано-Франківській області в порядку, установленому Законом України «Про екологічну мережу України», не затверджений);
- водно-болотні угіддя міжнародного значення;
- біосферні резервати програми ЮНЕСКО “Людина і біосфера”;
- об'єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО (<https://whc.unesco.org/en/statesparties/ua>);
- території в межах прибережних захисних смуг;
- землі лісогосподарського призначення;
- території Смарагдової мережі.

4. Обмеження у використанні земель

Обмеження щодо використання земельної ділянки в межах території проектування визначені згідно відомостей Державного земельного кадастру (існуючий стан) та Генерального плану м. Долина, а також враховані відомості інженерно-геодезичних вишукувань.

4.1. Існуючі обмеження у використанні земель на території ДПТ:

На території, щодо якої здійснюється детальне планування, є такі обмеження у використанні земель та земельної ділянки:

- охоронна зона підземного електричного кабеля 10,0 кВ – **1 м** (код обмеження - 01.05 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (Постанова Кабміну «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» від 27.12.2022 р., №1455)).
- охоронна зона підземного кабеля електрозв'язку – **2 м** (код обмеження - 01.04 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку (Наказ Держнаглядохоронпраці України «Про затвердження правил безпечної експлуатації електроустановок споживачів» від 09.01.1998 р., №4)).
- охоронна зона водопроводу – **5 м** (код обмеження - 01.08 Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», додаток II I));
- охоронна зона каналізаційної мережі – **3 м** (код обмеження - 01.08 Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», додаток II I));
- червоні лінії вул.Обліски – **40 м** (код обмеження - 06.01.1 Території в червоних лініях (Генеральний план м.Долина)).
- червоні лінії вул.Чорновола – **25 м** (код обмеження - 06.01.1 Території в червоних лініях (Генеральний план м.Долина)).

**Перелік обмежень
щодо використання земель та земельних ділянок в межах території ДПТ**

Код обмеження	Назва обмеження	Відстань, м	Найменування
01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	1	Підземний електричний кабель 10,0 кВ
01.04	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку	2	Підземний кабель електрозв'язку
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	5	Водопровід
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	3	Каналізаційна мережа
06.01.1	Території в червоних лініях	40	Червоні лінії вул.Обліски
06.01.1	Території в червоних лініях	25	Червоні лінії вул.Чорновола

5. Забудова територій та господарська діяльність

5.1. Розміщення житлового фонду

На території, щодо якої здійснюється детальне планування, станом на сьогодні об'єкти, що належать до житлового фонду відсутні.

5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

Територія опрацювання ДПТ не відноситься до ділового центру населеного пункту, а також на ній відсутні інноваційні об'єкти.

5.3. Розміщення виробничих об'єктів

На території опрацювання ДПТ, немає виробничих об'єктів.

Дана територія також не межує з територіями виробничих об'єктів та не розташована в СЗЗ виробничого об'єкта.

5.4. Збереження традиційного середовища

Згідно постановою Кабінету Міністрів України від 26 липня 2001 р. № 878 про список історичних населених місць України (міста та селища міського типу) м. Долина - не входить в список історичних населених місць України.

На території, щодо якої здійснюється детальне планування, відсутні:

- об'єкти всесвітньої спадщини, їх територій та буферні зони;
- об'єкти культурної спадщини, їх територій та зони охорони пам'яток культурної спадщини;
- історичні ареали населених місць;
- історико-культурних заповідників;
- історико-культурних заповідних територій;
- охоронюваних археологічних територій.

6. Обслуговування населення

6.1. Просторова організація системи освіти, системи охорони здоров'я, системи торгівлі, культури, спорту та дозвілля, системи адміністративних, комунальних та інших соціальних послуг

На території, щодо якої здійснюється детальне планування, є два об'єкти обслуговування населення – це ресторан та готель. Дані заклади станом на сьогодні не працюють і потребують реконструкції.

6.2. Просторова організація системи туристичних та оздоровчо-рекреаційних об'єктів

На території проектування туристичні та оздоровчо-рекреаційні об'єкти відсутні.

7. Транспортна мобільність та інфраструктура

7.1 Транспортні зв'язки та транспортний попит

Територія детального плану знаходиться в центральній частині м. Долина з сформованою мережею вулиць та проїздів. Доступ до території проектування можливий з південно-західної сторони з житлової вул. Чорновола та з південно-східної сторони з магістральною вул. Обліски.

Основний зв'язок з іншими територіями населеного пункту забезпечується магістральною вулицею Обліски, яка є частиною автошляху Р 21 (Автошлях Р 21 — автомобільний шлях регіонального значення на території України. Проходить територією Івано-Франківської та Закарпатської областей через Долину – Міжгір'я – Хуст, загальна довжина – 128,8 км).

Вул. Обліски сполучає проектовану територію з магістральними вул. Міцкевича та вул. Богдана Хмельницького, які є частиною автошляху Н 10 (Автошлях Н 10 — автомобільний шлях національного значення на території України, Стрий – Івано-Франківськ – Чернівці – пропускний пункт Мамалига. Проходить територією Львівської, Івано-Франківської та Чернівецької областей), який, в свою чергу, сполучає м. Долина з районним центром м. Калуш та обласним центром м. Івано-Франківськ.

7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення

Зовнішній транспортний зв'язок м. Долина, в тому числі і території ДПТ, забезпечується автомобільним та залізничним видами транспорту.

Місто Долину перетинає з північного заходу на південний схід автошлях Н 10 (вул. Міцкевича, вул. Богдана Хмельницького в межах міста), який зв'язує місто з районним центром м. Калуш та обласним центром м. Івано-Франківськ.

У місті Долина бере початок автошлях Р 21 (вул. Обліски в межах міста), який забезпечує зв'язок з Закарпаттям.

Залізнична колія проходить з північно-східної сторони населеного пункту. У місті розташована залізнична станція Долина, що є важливим об'єктом транспортної інфраструктури для забезпечення зовнішнього транспортного сполучення.

На відстані 1,9 км на північний схід від території ДПТ розташовані залізничний вокзал та автобусна станція.

7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Транспортна доступність до території проектування забезпечується житловою вул. Чорновола (згідно з генеральним планом «червоні лінії» - 25 м) та магістральною вул. Обліски (згідно з генеральним планом «червоні лінії» - 40 м).

Сучасна транспортна схема м. Долина забезпечує транспортне сполучення території ДПТ з автомобільними магістралями, що проходять через населений пункт.

7.4. Організація громадського транспорту

Маршрут міжміського громадського транспорту здійснюється автомобільною дорогою національного значення Н 10, автомобільною дорогою регіонального значення Р 21 та залізницею.

7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

На момент розроблення ДПТ пішохідні зв'язки до території проектування забезпечуються тротуарами вздовж вул. Чорновола та вул. Обліски, а також мережею доріжок міського сквера.

Пішохідні, велосипедні сполучення з урахуванням вимог щодо інклюзивності на території проектування відсутні.

7.6. Організація паркувального простору

На час розробки даної містобудівної документації на проектованій території відсутні майданчики чи споруди для зберігання автотранспорту.

8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації

8.1. Водопостачання та водовідведення

На території опрацювання ДПТ до існуючих будівель підведені мережі водопостачання (Орієнтовна протяжність в межах території проектування - 107 м) та водовідведення (Орієнтовна протяжність в межах території проектування – 180 м).

8.2. Електропостачання

Із західної сторони від території опрацювання ДПТ розташована існуюча трансформаторна підстанція. Підземний електричний кабель 10,0 кВ проходить вздовж вул. Обліски (Орієнтовна протяжність в межах території проектування – 105 м).

8.3. Газопостачання

Мережі газопостачання на території опрацювання ДПТ відсутні.

8.4. Теплопостачання

Мережі теплопостачання на території опрацювання ДПТ відсутні.

8.5. Трубопровідний транспорт

На території опрацювання ДПТ трубопровідний транспорт відсутній.

8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

Поруч з територією опрацювання ДПТ, вздовж вул. Обліски, проходить підземний кабель електрозв'язку.

9. Інженерна підготовка та благоустрій території

9.1. Інженерна підготовка і захист території

Рельєф території проектування спокійний, має ухил з заходу на схід. Коливання абсолютних відміток по території в межах 465,03 – 463,61 м.

На території проектування відсутні штучні земляні споруди у вигляді насипів, виїмок, траншей. Проявів небезпечних геологічних процесів (зсуви, карсти) в районі проекрованої території не спостерігалось.

Дощова каналізація проходить з південно-східного боку від території вздовж вул. Обліски.

9.2. Благоустрій території

На території ДПТ під час будівництва існуючих об'єктів (готелю, ресторану) було виконано

благоустрій території (моцнення та озеленення незабудованої території), який частково зберігся станом на сьогодні.

9.3. Використання підземного простору

Станом на сьогодні підземний простір на території, щодо якої здійснюється детальне планування, не використовується.

9.4. Поводження з відходами

Оскільки існуючі об'єкти, що розташовані на території проектування, не працюють, то станом на сьогодні збір та вивезення ТПВ не проводяться.

ЧАСТИНА II. Обґрунтування проектних рішень

1. Просторово-планувальна організація території

1.1. Ситуаційний план

Територія, охоплена детальним планом території, знаходиться в центральній частині м. Долина по вулиці Обліски. Площа території детального плану – 0,9073 га.

В центральній частині міста, де знаходиться територія проектування, розташовані громадські будівлі, що формують громадський центр, та зосереджено більшість багатоквартирної житлової забудови.

Згідно з чинним генеральним планом м.Долина територія ДПТ - це територія сельбищної забудови. Слід зазначити, що у генеральному плані м.Долини, а саме щодо існуючої забудови населеного пункту, чітке розмежування по функціональному призначенні території відсутнє. Відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок (додаток 60) сельбищні території відносяться до 1-ї підгрупи Кодів класифікаційного угруповання. Дана підгрупа включає в себе території житлової та громадської забудови.

Територія ДПТ включає в себе земельну ділянку площею 0, 85 га. Проектними рішеннями містобудівної документації передбачена зміна конфігурації згаданої земельної ділянки з збереженням площі та розподіл її на три ділянки:

- Ділянка № 1 – площа 0,2341 га;
- Ділянка № 2 – площа 0,2994 га;
- Ділянка № 3 – площа 0,3165 га.

Відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок (додаток 60), а також виходячи з вищенаведеного та аналізуючи існуючу ситуацію, проектним рішеннями даної містобудівної документації прийняте функціональне призначення території, щодо якої здійснюється детальне планування, як територій житлової та громадської забудови, а саме:

Територія площею 0,5335 га (ділянки № 1 та № 2) – Території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування (код 10205.0);

Територія площею 0,3165 га (ділянка № 3) - Території житлової багатоквартирної забудови (код 10101.0)

Проектні пропозиції щодо функціонального призначення території ДПТ поєднуються з існуючою ситуацією у даній частині населеного пункту, а також сприятимуть якісному використанню ділянок, що в свою чергу доповнить і розширить інфраструктуру міста реконструйованими громадськими об'єктами та збільшить житловий фонд будівництвом багатоквартирного житлового будинку.

Проектних об'єктів державних та регіональних інтересів, а також проектних об'єктів місцевих інтересів на території проектування та на суміжних територіях містобудівною документацією вищого рівня та генеральним планом м.Долина не передбачено.

1.2. Планувальний каркас та система розселення

При вирішенні планувальної структури, просторової композиції території опрацювання детального плану, особливу увагу приділено узгодженню проектних рішень з особливостями розташування території в центральній частині міста, з наявними будівлями на території.

В результаті аналізу навіколишньої ситуації, можна зробити висновок, що об'єкти на території проектування поєднуються з існуючою забудовою сформованою навколо, яка представлена як громадськими спорудами так і житловими будинками. Проектними рішеннями передбачено:

- реконструкція існуючого ресторану під торговий центр;
- реконструкція з добудовою існуючого готелю;
- нове будівництво 9-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими громадськими приміщеннями.

Планувальна структура та просторова композиція, що запропоновані проектним рішеннями поєднують існуючі будівлі та проектний житловий будинок, які взаємно пов'язані між собою та створюють єдину систему гармонійного функціонування з навіколишньою забудовою, забезпечуючи повсякденні потреби життя та обслуговування населення.

Основними зв'язками території з іншими об'єктами м.Долина залишаються вул.Чорновола та вул.Обліски.

2. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

Негативного впливу на зміну навіколишнього стану довкілля, у т.ч. впливу на здоров'я населення проектом не передбачається. Стаціонарних джерел викидів в атмосферне повітря не створюється.

Забудова на території проектування не створюватиме навантаження на навіколишні території в м.Долина (див. том IV «Охорона навіколишнього природного середовища (звіт про стратегічну екологічну оцінку)»).

3. Обмеження у використанні земельних ділянок

3.1. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок:

Проектними рішеннями передбачено на території ДПТ прокладання нових водопроводу питного водопостачання, каналізаційної мережі, газопроводу низького тиску, а також прокладання підземного електричного кабеля 0,4 кВ.

Вздовж проектного водопроводу питного водопостачання, каналізаційної мережі, газопроводу низького тиску поширюється обмеження у використанні земель та земельних ділянок - 01.08 Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», додаток II I).

Вздовж проектного підземного електричного кабеля 0,4 кВ поширюється обмеження у використанні земель та земельних ділянок – (код обмеження - 01.05 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (Постанова Кабміну «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» від 27.12.2022 р., №1455).

3.2. Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

Відповідно існуючих умов і обмежень, розроблених діючим генпланом села, та проектних рішень даного детального плану території, на проєктованій території і поруч з нею немає і не передбачено режимуютьовуючих об'єктів.

**Перелік обмежень щодо використання земель та земельних ділянок
в межах території ДПТ**

Код обмеження	Назва обмеження	Відстань, м	Найменування
01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	1	Підземний електричний кабель 10,0 кВ
01.04	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку	2	Підземний кабель електрозв'язку
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	5	Водопровід
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	3	Каналізаційна мережа
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	3	Газопровід низького тиску
06.01.1	Території в червоних лініях	40	Червоні лінії вул.Обліски
06.01.1	Території в червоних лініях	25	Червоні лінії вул.Чорновола

4. Функціональне зонування території детального планування

Містобудівна документація розробляється на територію яка знаходиться в м.Долина.

Розподіл території за функціональним призначенням базується на планувальних рішеннях, направлених на формування якісного архітектурно-планувального середовища, що сприятиме підвищенню комфорту населення даного населеного пункту. При цьому враховуються переважні, супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження (уточнення).

Існуюче функціональне використання

Згідно з чинним генеральним планом м.Долина територія ДПТ - це територія сільбищної забудови. Аналізуючи Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельної ділянки (Додаток 60), в даному Класифікаторі сільбищні території відносяться до 1-ї підгрупи Кодів класифікаційного угруповання, яка включає в себе території житлової забудови (клас 01) та громадської забудови (клас 02).

Проектне функціональне призначення проектних ділянок прийняте відповідно до Класифікатору видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок не виходячи з 1-ї підгрупи кодів класифікаційного угруповання – Сільбищні території, а саме:

- функціональне призначення території площею 0,5335 га (ділянки № 1, № 2) – Території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування (код виду 10205.0);
- функціональне призначення території площею 0,3165 га (ділянка № 3) – території житлової багатоквартирної забудови (код виду – 10101.0).

Таблиця 4.1. Функціональне призначення території

Площа території	Код та назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором цільового використання земельних ділянок	
		Переважні (основні) види	Супутні види
0,5335 га	10205.0 Території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування	03.07; 03.08; 03.13; 08.01; 01.12	03.20; 04.10; 05.01; 07.08; 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

0,3165 га	10101.0 Території житлової багатоквартирної забудови	02.03; 02.04; 02.10 ; 08.01	02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
-----------	---	---------------------------------------	---

10205.0 Території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування

Переважає (основні) види:

03.07 - Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

03.08 - Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;

03.13 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування;

08.01 - Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;

01.12 - Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції.

Супутні види :

03.20 - Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони;

04.10 - Для збереження та використання пам'яток природи;

05.01 - Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи);

07.08 - Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування;

11.04 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води);

13.01 - Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд електронних комунікацій;

13.03 - Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів;

14.02 - Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж).

10101.0 Території житлової багатоквартирної забудови

Переважає (основні) види:

02.03 - Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;

02.04 - Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання;

02.10 - Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури;

08.01 - Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини.

Супутні види :

02.06 - Для колективного гаражного будівництва;

02.09 - Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови;

- 02.12 - Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони;
- 03.02 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти
- 03.03 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги;
- 03.05 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування;
- 04.10 - Для збереження та використання пам'яток природи;
- 05.01 - Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи);
- 07.02 - Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту;
- 07.08 - Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування;
- 03.06 - Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів (в частині резиденцій);
- 03.07 - Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;
- 03.08 - Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування
- 03.12 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування;
- 03.13 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування;
- 03.14 - Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території);
- 11.04 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води);
- 13.01 - Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд електронних комунікацій;
- 13.03 - Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів;
- 14.02 - Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж).

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог Класифікатора видів функціонального призначення (Порядок ведення Державного земельного кадастру, додаток 60).

Таблиця 4.2. Містобудівні умови та обмеження

Ділянка № 1		
1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних та супутніх видів використання
2.	Площа земельної ділянки	<u>0,2341 га</u> Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 додаток Е.4, ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди, Основні положення» та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.
3.	Голубі лінії	<u>35 м</u>
4.	Гранично допустима висота будівель	<u>8 м</u> Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» п. 6.2.12 Згідно ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення»; ДБН В.1,2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна

		безпеку» та ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги»; ДБН Б.2.2-3:2021 та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.
5.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	80% Згідно ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення» та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.
6.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається
	Показники щільності забудови громадських центрів	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» таблиця 6.9
7.	Відстань від об'єкта, який проектується до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 п.6.1.38 та перед проектних розробок.
8.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронні зони).	Відповідно до Генерального плану м. Долини. Згідно «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», затвердженим наказом МОЗ України №173 від 19.06.96р, ДБН В.2.5-74:2013 та ДБН Б.2.2-12:2019
9.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будівель та споруд.	Згідно ДБН Б.2.2.-12:2019 п. 15.2 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції.
10.	Охоронні зони інженер-них комунікацій	Згідно ДБН Б.2.2.-12:2019 додаток І.1, І.2, І.3; профільною нормативною документацією та перед проектних розробок. (ДБН В.2.5-74:2013 , ДБН В.2.5-75:2013
11.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1:2014 «Інженерні вишукування для будівництва»
12.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» №4220-VI від 22.12.2011; ДБН Б.2.2.-12:2019 п.8.2 та згідно профільними ДБН за типом об'єкту.
13.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно ДБН Б.2.2.-12:2019 п.10.4, 10.7, ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-40:2018 «Будинки і споруди. Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення» та згідно перед проектних розробок.
14.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН Б.2.2.-12:2018 п.10.8 та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».
15.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	ЗУ «Про охорону культурної спадщини» та ДБН Б.2.2-3:2021 (при розміщенні в межах територій історико-культурного призначення).
16.	Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з	Згідно ДБН В.2.2-40:2018 «Будинки і споруди. Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення» ; ДБН Б.2.2-52011 "Благоустрій територій" п. 4.20.

	обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення	
Ділянка № 2		
1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних та супутніх видів використання
2.	Площа земельної ділянки	<u>0,2994 га</u> Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 додаток Е.4, ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди, Основні положення» та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.
3.	Голубі лінії	<u>35 м</u>
4.	Гранично допустима висота будівель	<u>33 м</u> Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» п. 6.2.12 Згідно ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення»; ДБН В.1,2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека» та ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги»; ДБН Б.2.2-3:2021 та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.
5.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	<u>35%</u> Згідно ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення» та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.
6.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається
	Показники щільності забудови громадських центрів	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» таблиця 6.9
7.	Відстань від об'єкта, який проектується до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 п.6.1.38 та перед проектних розробок.
8.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронні зони).	Відповідно до Генерального плану м. Долини. Згідно «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», затвердженим наказом МОЗ України №173 від 19.06.96р, ДБН В.2.5-74:2013 та ДБН Б.2.2-12:2019
9.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будівель та споруд.	Згідно ДБН Б.2.2.-12:2019 п. 15.2 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції.
10.	Охоронні зони інженер-них комунікацій	Згідно ДБН Б.2.2.-12:2019 додаток І.1, І.2, І.3; профільною нормативною документацією та перед проектних розробок. (ДБН В.2.5-74:2013 , ДБН В.2.5-75:2013

11.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1:2014 «Інженерні вишукування для будівництва»
12.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» №4220-VI від 22.12.2011; ДБН Б.2.2.-12:2019 п.8.2 та згідно профільними ДБН за типом об'єкту.
13.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно ДБН Б.2.2.-12:2019 п.10.4, 10.7, ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-40:2018 «Будинки і споруди. Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення» та згідно перед проектних розробок.
14.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН Б.2.2.-12:2018 п.10.8 та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».
15.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	ЗУ «Про охорону культурної спадщини» та ДБН Б.2.2-3:2021 (при розміщенні в межах територій історико-культурного призначення).
16.	Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення	Згідно ДБН В.2.2-40:2018 «Будинки і споруди. Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення» ; ДБН Б.2.2-52011 "Благоустрій територій" п. 4.20.
Ділянка № 3		
1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних та супутніх видів використання
2.	Площа земельної ділянки	<u>0,3165 га</u> Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» таблиця 6.3
3.	Голубі лінії	<u>35 м</u>
4.	Гранично допустима висота будівель	<u>33 м</u> Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»; ДБН В.1,2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека» та ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги»; ДБН Б.2.2-3:2021 та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.
5.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	<u>35 %</u> Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» таблиця 6.2.
6.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Згідно додатку В.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»
	Показники щільності забудови громадських центрів	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» таблиця 6.9
7.	Відстань від об'єкта, який проектується до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 п.6.1.38 та перед проектних розробок.
8.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної	Відповідно до Генерального плану м. Долини. Згідно «Державних санітарних правил планування та забудови

	спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронні зони).	населених пунктів», затвердженим наказом МОЗ України №173 від 19.06.96р, ДБН В.2.5-74:2013 та ДБН Б.2.2-12:2019
9.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будівель та споруд.	Згідно ДБН Б.2.2.-12:2019 п. 15.2 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції.
10.	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН Б.2.2.-12:2019 додаток И.1, И.2, И.3; профільною нормативною документацією та перед проектних розробок. (ДБН В.2.5-74:2013 , ДБН В.2.5-75:2013
11.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1:2014 «Інженерні вишукування для будівництва»
12.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» №4220-VI від 22.12.2011; ДБН Б.2.2.-12:2019 п.8.2 та згідно профільними ДБН за типом об'єкту.
13.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно ДБН Б.2.2.-12:2019 п.10.4, 10.7, ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-40:2018 «Будинки і споруди. Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення» та згідно перед проектних розробок.
14.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН Б.2.2.-12:2018 п.10.8 та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».
15.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	ЗУ «Про охорону культурної спадщини» та ДБН Б.2.2-3:2021 (при розміщенні в межах територій історико-культурного призначення).
16.	Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення	Згідно ДБН В.2.2-40:2018 «Будинки і споруди. Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення»; ДБН Б.2.2-52011 "Благоустрій територій" п. 4.20.

5. Забудова територій та господарська діяльність

5.1. Розміщення житлового фонду

Проектними рішеннями на території проектування, а саме на ділянці № 3 площею 0,3165 га передбачено розташування 9-ти поверхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими громадськими приміщеннями. Планувальна структура території, її просторова композиція передбачені зручними для проживання та відпочинку мешканців проектного будинку.

Згідно таблиці 6.2. «Показники граничних параметрів забудови земельної ділянки» ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» максимальний відсоток забудови для 9-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку становить - 35%. Згідно проекту відсоток забудови становить 30 %, що не перевищує допустимий показник.

Згідно додатку В.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» щільність населення на 1 га території площі земельної ділянки прибудинкової території становить для

9-поверхових будинків 740 чоловік. Згідно проекту кількість мешканців орієнтовно складає 207 чоловік для житлового будинку на 0,3165 га прибудинкової території при максимально допустимій кількості 234 чоловіки.

Згідно додатку В.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» максимально допустима щільність житлового фонду м^2 загальної площі на 1 га ділянки прибудинкової території становить для 9-поверхових будинків $22\,800\text{ м}^2$ загальної площі квартир. Згідно проекту загальна площа квартир житлового будинку орієнтовно складає 4773 м^2 при максимально допустимій загальній площі квартир 7216 м^2 .

**Таблиця 5. Орієнтовні техніко-економічні показники
багатоквартирного житлового будинку
з вбудовано-прибудованими громадськими приміщеннями**

№ з/п	Найменування	Одиниця виміру	Кількість	Примітка
1	Площа ділянки	га	0,3165	
2	Площа забудови	м^2	933	
3	Відсоток забудови земельної ділянки	%	30	
4	Поверховість	поверх	1-9	+ підземний паркінг
5	Ступінь вогнестійкості	-	II	
6	Кількість квартир, в тому числі:	шт	104	
	- однокімнатні	шт	64	
	- двокімнатні	шт	40	
7	Кількість мешканців	осіб	207	
8	Щільність населення	осіб/га	654	
9	Загальна площа квартир (орієнтовно)	м^2	4773	
10	Загальна площа вбудовано-прибудованих громадських приміщень (орієнтовно)	м^2	793	
11	Кількість машино-місць у підземному паркінгу	шт	30	

5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

Даною містобудівною документацією розташування на території проектування ділових центрів та інноваційних об'єктів передбачається.

5.3. Розміщення виробничих об'єктів

На території опрацювання ДПТ не має і проектом не передбачено розташування виробничих об'єктів.

5.4. Збереження традиційного середовища

Територія опрацювання ДПТ не входить в охоронну зону пам'яток культурної спадщини. На теперішній час об'єктів всесвітньої спадщини, їх територій та буферних зон, а також пам'яток культурної спадщини, історико-культурних заповідників, охоронюваних археологічних територій на території проектування не виявлено.

Якщо при проведенні земляних робіт будуть виявлені об'єкти, що становлять археологічну цінність, такі роботи слід припинити і далі діяти відповідно до діючого законодавства.

6. Обслуговування населення

Даною містобудівною документацією розташування на території проектування об'єктів надання адміністративних і соціальних послуг не передбачається. Обслуговування мешканців проектного житлового будинку передбачене існуючими закладами.

На території опрацювання детального плану проектними рішеннями передбачена реконструкція існуючого ресторану під торговий центр (ділянка № 1) та реконструкція з добудовою готелю (ділянка № 2).

Проектними рішеннями передбачено знесення навісу біля існуючої будівлі. Торгова площа торгового центру складає орієнтовно 852 м². Будівля торгового центру одноповерхова. Заклад доповнює велика тераса з літнім майданчиком та елементами благоустрою (МАФи, лавки, озеленення). Ступінь вогнестійкості – II.

Кількість відвідувачів орієнтовно – 243 особи, кількість працівників – 12 осіб.

Проектними рішеннями передбачено часткове знесення навісу перед готелем та 2-х поверхову добудову до існуючої будівлі готелю. Містобудівною документацією у готелі передбачено 50 номерів (кількість ліжкомісць – 100). Поверховість – 1-2-9 поверхів. Ступінь вогнестійкості – II.

Кількість працівників – 6 осіб.

**Таблиця 6. Орієнтовні техніко-економічні показники
готелю та закладу громадського харчування (ресторану)**

№ з/п	Найменування	Одиниця виміру	Кількість	Примітка
ТОРГОВИЙ ЦЕНТР				
1	Площа забудови загальна, в т.ч.:	м ²	1803,0	
2	- площа закладу	м ²	1268,5	
3	- площа тераси	м ²	534,5	
4	Поверховість	поверх	1	
5	Кількість відвідувачів	місць	253	
6	Кількість працівників	осіб	12	
ГОТЕЛЬ				
1	Площа забудови загальна	м ²	912,0	
2	Поверховість	поверх	1-2-9	
3	Кількість номерів	шт	50	
4	Кількість ліжкомісць	шт	100	
5	Кількість працівників	осіб	6	

Готель та торговий центр на території проектування відповідають рішенням, передбаченими генеральним планом населеного пункту, поєднуються з існуючою мережею об'єктів обслуговування м.Долини, розширюють її та створюють з іншими об'єктами єдину систему гармонійного функціонування, повсякденного та періодичного обслуговування населення. Планувальна структура території, її просторова композиція передбачені зручними для відпочинку гостей готелю та відвідувачів торгового центру.

7. Транспортна мобільність та інфраструктура

7.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Основні проектні рішення щодо дорожньо-транспортної інфраструктури відображено на «Схемі транспортної мобільності та інфраструктури» (див. графічна частина, аркуш 6).

Зв'язок проектованої території з іншими об'єктами м.Долини забезпечують магістральна вулиця Обліски (згідно з генеральним планом «червоні лінії») - 40 м, ширина твердого покриття

– 15,0 м) та житлова вулиця Чорновола (згідно з генеральним планом «червоні лінії» - 25 м, ширина твердого покриття – 7,0 м), які інтегровані в існуючу транспортну інфраструктуру м.Долини. Цей транспортний зв'язок зберігається на перспективу.

Основні заїзди на території передбачені з вулиці Чорновола та розташовані з південно-західної сторони території проектування.

Для забезпечення доступу пожежних автомобілів по периметру забудови передбачений круговий об'їзд (мінімальна ширина твердого покриття - 3,5 м). Розворотний майданчик розміром 12х12 м передбачено у дворі проектного багатоквартирного житлового будинку. Слід зазначити, що частина майданчика розташована на озеленній ділянці (газоні), яку додатково передбачено ущільнити гравієм.

Профілі вулиць, поперечні та повздовжні ухили і радіуси поворотів прийняті згідно діючих нормативів ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці і дороги» (див. графічна частина, аркуш 8).

7.2. Організація громадського транспорту

Проектними рішеннями не передбачено встановлення автобусної зупинки. Маршрути міжміського громадського транспорту загального користування проектними рішеннями згідно містобудівної документації не передбачаються (згідно завдання на проектування).

Маршрут міжміського громадського транспорту здійснюється автомобільною дорогою національного значення Н 10, автомобільною дорогою регіонального значення Р 21 та залізницею. На відстані 1,9 км на північний схід від території ДПТ розташовані залізничний вокзал та автобусна станція. Слід зазначити, що в Долинській ТГ добре організовані перевезення приватними перевізниками по мірі виникнення потреби.

7.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Основний рух пішоходів передбачений по тротуарах вздовж існуючих вулиць (ширина тротуарів - 1,5 – 2,25 м). Для зручного пішохідного сполучення на території проектування передбачено тротуари (ширина – 1,5 – 5,0 м), які забезпечують доступ пішоходів до торгового центру, готелю та проектного багатоквартирного житлового будинку.

При облаштуванні пішохідних зв'язків необхідно забезпечити потреби маломобільних груп населення відповідно до чинних нормативних документів.

Рух велосипедів передбачений велосипедними доріжками вздовж вул.Обліски та вул.Чорновола (ширина велодоріжки - 1,5 м).

7.4. Організація паркувального простору

Зберігання автотранспорту передбачене в межах проекрованої території в підземному паркінгу та на майданчиках для зберігання автомобілів.

Відповідно до ДБН Б 2.2-12:2019 таб. 10.7 «Розрахункова кількість машино-місць на автостоянках і гаражах біля об'єктів громадського призначення» (п.4) на 100 м² торгової площі приймаємо 2 машино-місця. Отже, на торговий центр, торгова площа якого згідно з проектними рішеннями орієнтовно складає 852 м² необхідно 17 машино-місць. Необхідні машино-місця передбачені проектними рішеннями на майданчиках для зберігання автомобілів на території ДПТ.

Відповідно до ДБН Б 2.2-12:2019 таб. 10.7 «Розрахункова кількість машино-місць на автостоянках і гаражах біля об'єктів громадського призначення» (п.6) на 100 номерів приймаємо 10 машино-місць, отже на готель кількістю 50 номерів потрібно передбачити 5 машино-місць. Необхідні машино-місця передбачені проектними рішеннями на майданчиках для зберігання автомобілів на території ДПТ.

Відповідно до ДБН Б 2.2-12:2019 таб. 10.5 «Нормативні показники кількості машино-місць для різних типів житлової забудови» і враховуючи, що проектний житловий будинок розташований в центральній частині міста, на 104 квартири (64 - однокімнатних і 40 - двокімнатних) необхідна кількість машино-місць для постійного зберігання становить 72

($64 \times 0,5 + 40 \times 1 = 72$), а кількість машино-місць для тимчасового зберігання (гостьові стоянки) становить 11 ($64 \times 0,5 \times 0,15 + 40 \times 0,15 = 10,8$).

На території проектування передбачено 11 машино-місць для тимчасового зберігання автомобілів на майданчику для тимчасового зберігання автомобілів та 43 машино-місць для постійного зберігання автомобілів, з них 30 у підземному паркінгу, а 13 на майданчику для постійного зберігання автомобілів. Для забезпечення решти з необхідної кількості машино-місць проектними рішеннями передбачено додатково використання стоянки КП «Комунгосп» на проспекті Незалежності для постійного зберігання автомобілів мешканців проектного багатоквартирного будинку у нічний час. Стоянка розташована у радіусі 200 м від проектного житлового будинку.

8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації

8.1. Водопостачання та водовідведення

Водопостачання та водовідведення об'єктів на території ДПТ (торговий центр, готель, багатоквартирний житловий будинок) передбачене шляхом під'єднання існуючого та проектних водопроводу та каналізаційної мережі до централізованих мереж водопостачання та водовідведення м.Долини.

Потреба у водопостачанні визначається з врахуванням норм згідно ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація» (додаток А, таблиці А.1. і А.2). Так, згідно даного ДБН, розрахункові середні за рік добові витрати води л/добу становлять:

- для житлових будинків на 1 мешканця становить 285 л/добу, в т.ч. гарячої води – 115 л/добу;
- для вбудовано-прибудованих громадських приміщень багатоквартирного житлового будинку на одного працівника – 20 л/добу, в т.ч. гарячої води – 8 л/добу;
- для споживачів готелю (категорія *** з пральнею) на 1 мешканця становить 190 л/добу, в т.ч. гарячої води 100 л/добу;
- для споживачів торгового центру на 20 м² торгової площі становить 250 л/добу, в т.ч. гарячої води 65 л/добу.

Оскільки, м.Долина відноситься до III кліматичного району, то згідно ДБН В.2.5-64:2012 (додаток А, табл.А.2), для готелю застосовується підвищувальний коефіцієнт 1,15, для торгового центру та громадських приміщень - 1,1.

Ділянка № 1. Згідно проектних показників орієнтовна торгова площа торгового центру – 852 м².

Враховуючи зазначене, загальна потреба у водопостачанні торгового центру становитиме:

$$250 \text{ л/добу} \times 1,1 \times (852 \text{ м}^2 : 20 \text{ м}^2) = 11715 \text{ л/добу} = 11,715 \text{ м}^3/\text{добу}$$

$$\text{в т.ч. гаряче водопостачання } 65 \text{ л/добу} \times 1,1 \times (852 \text{ м}^2 : 20 \text{ м}^2) = 3045,9 \text{ л/добу} = 3,046 \text{ м}^3/\text{добу}.$$

Ділянка № 2. Згідно проектних показників загальна кількість ліжкомісць у готелі - 100 шт. Звідси приймаємо максимальну середню кількість осіб – 100.

Враховуючи зазначене, загальна потреба у водопостачанні готелю становитиме:

$$190 \text{ л/добу} \times 1,15 \times 106 = 23161 \text{ л/добу} = 23,161 \text{ м}^3/\text{добу}$$

$$\text{в т.ч. гаряче водопостачання } 100 \text{ л/добу} \times 100 \times 1,15 = 11500 \text{ л/добу} = 11,5 \text{ м}^3/\text{добу}.$$

Згідно проектних показників кількість працівників готелю прийнята – 6 осіб. Загальна потреба у водопостачанні вбудовано-прибудованих громадських приміщень становитиме:

$$20 \text{ л/добу} \times 1,15 \times 6 = 138 \text{ л/добу} = 0,138 \text{ м}^3/\text{добу}$$

$$\text{в т.ч. гаряче водопостачання } 8 \text{ л/добу} \times 1,15 \times 6 = 55,2 \text{ л/добу} = 0,055 \text{ м}^3/\text{добу}.$$

Ділянка № 3. Згідно проектних показників кількість мешканців проектного житлового будинку – 207. Звідси приймаємо максимальну середню кількість осіб – 207. Враховуючи

зазначене, загальна потреба у водопостачанні мешканців житлового будинку становитиме:

$$285 \text{ л/добу} \times 207 = 58995 \text{ л/добу} = 58,995 \text{ м}^3/\text{добу},$$

в т.ч. гаряче водопостачання $115 \text{ л/добу} \times 207 = 23805 \text{ л/добу} = 23,805 \text{ м}^3/\text{добу}$.

Згідно проектних показників кількість працюючих у вбудовано-прибудованих громадських приміщеннях багатоквартирного житлового будинку – 10 осіб. Загальна потреба у водопостачанні вбудовано-прибудованих громадських приміщень становитиме:

$$20 \text{ л/добу} \times 1,1 \times 10 = 220 \text{ л/добу} = 0,220 \text{ м}^3/\text{добу}$$

в т.ч. гаряче водопостачання $8 \text{ л/добу} \times 1,1 \times 10 = 88 \text{ л/добу} = 0,088 \text{ м}^3/\text{добу}$.

Згідно ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація» (додаток А, табл.А.2) витрати води на поливання зелених насаджень, газонів і квітників становить 3-6 л/м². На території ДПТ передбачаються зелені насадження загального користування – газони (площа газонів – 436,4 м²), отже приймаємо норму 3 л/м². Отже:

$$3 \text{ л} \times 436,4 \text{ м}^2 = 1309,2 \text{ л} = 1,309 \text{ м}^3$$

Розрахункова витрата води на зовнішнє пожежогасіння на території ДПТ прийнята згідно таблиці 4 ДБН В.2.5-74:2013:

- для торгового центру - 15,0 л/с;
- для готелю – 25 л/с;
- для багатоквартирного житлового будинку – 15,0 л/с.

Розрахунковий час зовнішнього пожежогасіння прийнято 3 год (пункт 6.2.13 ДБН В.2.5-74:2013).

Витрата води на пожежогасіння для торгового центру чи багатоквартирного житлового будинку складе: $Q_{\text{пож}}$, м³/добу проведений за формулою:

$$Q_{\text{пож}} = \pm(q \times N)/1000;$$

де, q – розрахункова витрата води на пожежогасіння, 15,0 л/с /1000= 0,015м³

$$N - 3 \text{ год} - 3 \times 3600 \text{ с}$$

$$Q_{\text{пож}} = 3 \times 3600 \times 15 / 1000 = 162,0 \text{ м}^3$$

Витрата води на пожежогасіння для готелю складе: $Q_{\text{пож}}$, м³/добу проведений за формулою:

$$Q_{\text{пож}} = \pm(q \times N)/1000;$$

де, q – розрахункова витрата води на пожежогасіння, 25,0 л/с /1000= 0,025м³

$$N - 3 \text{ год} - 3 \times 3600 \text{ с}$$

$$Q_{\text{пож}} = 3 \times 3600 \times 25 / 1000 = 270,0 \text{ м}^3$$

Для потреб пожежогасіння на території ДПТ передбачено використання існуючих пожежних гідрантів, що встановлені на централізованому водопроводі та розташовані на нормативній відстані від території проектування (ДБН В.2.5-74:2013 "Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування", п.12.16).

Норми водоспоживання по території детального плану

Таблиця 8.1

№ п/п	Споживачі	Кількість споживачів (осіб)/ торгова площа (м ²)	Норма водоспоживання, л/добу (в т.ч. гаряче водопостачання, л/добу)	Середньо-добова витрата м ³ /добу (в т.ч. гаряче водопостачання, м ³ /добу)
1	2	3	4	5
1	Торговий центр	852 м ²	250*1,1 (65*1,1)	11,715 (3,046)

2	Готель, в тому числі:	106		23,299 (11,555)
	-кількість відвідувачів	100	190*1,15 (100*1,15)	23,161 (11,5)
	-кількість працівників	6	20*1,15 (8*1,15)	0,138 (0,055)
3	Багатоквартирний житловий будинок, в т.ч.:	217		59,215 (23,893)
	-кількість мешканців	207	285 (115)	58, 995 (23,805)
	-кількість працівників	10	20*1,1 (8*1,1)	0,220 (0,088)
4	Полив зелених насаджень		3 л/м ² (-)	1,309 (-)
	РАЗОМ			95,538

Відповідно до ДБН В.2.5–74:2013 норми водовідведення від каналізованої забудови прийнято по водоспоживанню – **95,538 м³**.

Конкретизація та уточнення проектних рішень здійснюється за окремими робочими проектами, на наступних стадіях проектування.

8.2. Електропостачання

Електропостачання території ДПТ передбачається від існуючої електророзподільної системи згідно технічних умов експлуатаційних служб, шляхом підключення об'єктів до існуючої ТП проектним підземним електричним кабелем 0,4 кВТ. Блискавкозахист будівель та споруд повинен відповідати вимогам ДСТУ EN 62305-4:2012.

Ділянка 1. Згідно проекту загальна площа торгових залів торгового центру орієнтовно становить 852 м². Відповідно до табл.3.15 ДБН В.2.5-23:2010 питома навантаження для комерційних приміщень з кондиціонуванням становить - 0,2 кВт на м² торгової площі.

Отже, для торгового центру необхідна потужність становить:

$$P_{\text{торг.центр}} = 852 \times 0,2 = 170,4 \text{ кВт.}$$

Ділянка 2. Згідно проекту готель передбачений на 100 місць. Відповідно до табл.3.15 ДБН В.2.5-23:2010 питома навантаження для готелів (без ресторанів) з кондиціонуванням повітря становить - 0,5 кВт на 1 місце.

Отже, для готелю необхідна потужність становить:

$$P_{\text{готель}} = 100 \times 0,5 = 50 \text{ кВт.}$$

Ділянка 3. Питоми розрахункові електричні навантаження житлових будинків I рівня електрифікації – в будинках з плитами на природньому газі розраховано згідно Таб.3.1 ДБН В. 2.5-23:2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення». Відповідно до табл.3.1 ДБН В.2.5-23:2010 питома розрахункова електричне навантаження для житлового будинку (104 квартири) становить – 0,948 кВт/житло. Отже:

$$P = P_{\text{п}} \cdot N = 0,948 \cdot 104 = 98,592 \text{ кВт,}$$

де $P_{\text{п}}$ – питома розрахункова електричне навантаження одного житла (квартири), яке вибирається за таблицею 3.1 залежно від прийнятого рівня електрифікації та кількості квартир, приєднаних до даної ланки електромережі, кВт/житло;

N – кількість жител (квартир).

Необхідно також врахувати додаткове навантаження :

- внутрішньо будинкове освітлення – 6 кВт;
- ліфт – 6,5 кВт

Згідно проекту загальна площа торгових залів вбудовано-прибудованих приміщень громадського призначення у житловому будинку орієнтовно становить 793 м².

Відповідно до табл.3.15 ДБН В.2.5-23:2010 питома навантаження для комерційних приміщень з кондиціонуванням становить - 0,2 кВт на м² корисної площі. Отже, для вбудовано-прибудованих приміщень громадського призначення у житловому будинку необхідна потужність становить:

$$P_{\text{гром}} = 793 \times 0,2 = 158,6 \text{ кВт.}$$

Кількість паркомісць у підземному паркінгу - 30.

Відповідно до табл.3.15 ДБН В.2.5-23:2010:

- питоме навантаження на одне місце становить - 0,22 кВт на місце;
- технологічне обладнання – 40 кВт

Отже, для підземного паркінгу необхідна потужність становить:

$$P_{\text{паркінг}} = 30 \times 0,22 + 40 = 46,6 \text{ кВт.}$$

Враховуючи вищенаведене, загальна прогнозована потужність необхідна для багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом становить:

$$P_{\text{заг}} = 98,592 + 6 + 6,5 + 98,4 + 46,6 = 256,092 \text{ кВт.}$$

Розрахунки об'єктів, які несуть електричні навантаження на мережу електропостачання

Таблиця 8.2

№ п/п	Найменування	Одиниці виміру	Питоме навантаження	Кількість одиниць	Розрахункове навантаження, кВт
1	Торговий центр	кВт на м ² торгової зали	0,2	852	170,4
2	Готель	кВт на місце	0,5	100	50
3	Багатоквартирний житловий будинок, в т.ч.:				316,292
	- житла (квартири)	кВт / житло	0,948	104	98,592
	- внутрішньобудинкове освітлення				6
	- ліфт				6,5
	- вбудовані-прибудовані приміщення громадського призначення	кВт на м ² торгової зали	0,2	793	158,6
	- підземний паркінг	кВт на місце	0,22	30	46,6
	РАЗОМ				536,692

Конкретизація та уточнення проектних рішень здійснюється за окремими робочими проектами, на наступних стадіях проектування.

8.3. Газопостачання

На території ДПТ передбачене газопостачання багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, а газопостачання торгового центру та готелю не передбачене.

Газопостачання території опрацювання ДПТ передбачене шляхом влаштування проектною вуличної мережі газопроводу низького тиску (до $P=0.005$ МПа), місце врізки якої в існуючу мережу газопроводу передбачене на північ від території проектування.

Розрахунок кількості природного газу

Вихідні дані :

- Житловий будинок
- Кількість житлових квартир - 104
- Кількість проживаючих в ж/будинку - 207 чол.

- Громадські заклади (1-й поверх)
- Площа 1-го поверху (орієнтовно) - 793.00 м²
- Опалювальний період - 179 днів в році
- Витрата природного газу на потреби опалення 104-х ж/квартир
- Витрата природного газу на потреби гарячого водопостачання 104-х ж/квартир
- Витрат природного газу для опалення приміщень громадського призначення-1 пов.

ДБН В. 2.5-5-20:2001, Додаток «В»:

- для 4х комф. плити $K=0.210$

- для настінного газового котла $K=0.185$

Витрата газу на опалення $Q_o = 2.25 \text{ нм}^3/\text{год} \times 104 \times 0.185 = 43.29 \text{ м}^3/\text{год}$

Витрата природного газу для потреб гарячого водопостачання ж/будинку :

$Q_{г.в.} = 20.60 \text{ м}^3/\text{год}$

Витрата газу на опалення приміщень громадського призначення: $Q_o = 12.00 \text{ м}^3/\text{год}$

Загальна витрата природного газу по будівлі становить :

$Q_{заг.} = 43.29 + 20.60 + 12.00 = 75.89 \text{ м}^3/\text{годи}$

Конкретизація проектних рішень здійснюється за окремим робочим проектом, на наступних стадіях проектування згідно з технічними умовами наданими експлуатуючою організацією.

8.4. Теплопостачання

Проектними рішеннями містобудівної документації передбачається використання системи автономного теплопостачання об'єктів на території ДПТ. В якості джерела теплопостачання для громадських об'єктів передбачається використання електрики.

Детальні технічні характеристики теплопостачання будуть розроблятися на наступних стадіях проектування.

8.5. Трубопровідний транспорт

На проектній території трубопровідний транспорт відсутній. Прокладання нових об'єктів містобудівною документацією не передбачається.

8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

До існуючих об'єктів (торговий центр, готель), що реконструюються, та проектного багатоквартирного житлового будинку передбачено прокладання мереж Інтернету самонесучими оптоволоконними кабелями по опорах електромереж. Розвиток мереж Інтернету виконуються провайдером Інтернет зв'язку за рахунок абонентів по погодженню з власниками опор.

9. Інженерна підготовка та благоустрій території

9.1. Інженерна підготовка і захист території

Заходи з інженерної підготовки території та вертикального планування відображено на кресленні «Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування», що розроблене на топографічній основі М 1: 500, виконаний ФОП Зібровський в 2025 р.

Рельєф території проектування спокійний, має ухил з заходу на схід. Коливання абсолютних відміток по території в межах 465,03 – 463,61 м.

Схема вертикального планування розроблена за принципом максимального збереження існуючого рельєфу та мінімального перетворення місцевості, враховуючи вже сформовані зв'язки з навколишнім рельєфом.

Схема передбачає:

- забезпечення відведення поверхневих стічних вод;

- забезпечення проектних відміток в точках перехрещення осей проїздів та в характерних місцях;
- забезпечення та дотримання нормативних поздовжніх ухилів на проїздах;
- забезпечення мінімального обсягу земляних робіт;
- максимальне збереження природного стану ґрунтів;
- створення безпечних умов руху транспорту, пішоходів, маломобільних груп населення.

9.2. Благоустрій території

Зовнішній благоустрій території проектування пропонується вирішити у відповідності до функціонального призначення ділянок № 1-3 наступними засобами:

- облаштування твердого покриття (асфальтобетон, бруківка) для тротуарів, проїздів та паркувальних майданчиків;
- влаштування майданчиків для ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку, для відпочинку дорослого населення, для занять фізкультурою (ділянка № 3);
- благоустрій тераси торгового центру: МАФи, лавки, озеленення (ділянка № 1);
- озеленення території, посіву газонних трав та облаштування квітників;
- встановлення зовнішніх електричних світильників;
- встановлення обладнання архітектурно-декоративного освітлення;
- встановлення лав, урн, обладнання для паркування велосипедів;
- влаштування майданчика для збору твердих побутових відходів.

Слід зазначити, що місця розташування елементів благоустрою не повинні заважати пересуванню маломобільних груп населення вздовж основних напрямків руху, підходи до місць розташування будинку повинні бути позначені рельєфними, контрастними смугами, добре освітлені. Проїзди мають відповідати можливостям маневрування візком. Детальним планом території враховані вимоги щодо інклюзивності.

Розрахунок необхідної потреби у нормативних майданчиках для проектного багатоквартирного житлового будинку

Розрахунок проведено згідно вимог п. 6.1.28 (таблиця 6.4 «Розміри майданчиків у складі прибудинкових територій») ДБН В.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та на основі розрахункової кількості квартир проектного багатоквартирного житлового будинку.

Загальна кількість квартир 104 (64 - однокімнатні, 40 – двокімнатні).

- Ігрові для дітей дошкільного і молодшого шкільного віку:
104 кв. х 1,75 м²/кв. = 182,0 м²;
- Для відпочинку дорослого населення:
104 кв. х 0,5 м²/кв. = 52,0 м²;
- Для занять фізкультурою:
104 кв. х 5 м²/кв. (0,5 м²/кв.) = 520,0 м² (52 м²);
- Для тимчасової стоянки велосипедів:
104 кв. х 0,25 м²/кв. = 26,0 м²;
- Для збирання побутових відходів:
наземний спосіб - 104 кв. х 0,18 м²/кв. = 18,72 м²;
підземний спосіб - 104 кв. х 0,08 м²/кв. = 8,32 м².

Прийняті проектом площі майданчиків відповідають нормативним вимогам. Слід зазначити, що площа майданчика для занять фізкультурою взята з розрахунку 0,5 м² на квартиру, оскільки великий облаштований майданчик для занять фізкультурою розташований у пішій доступності (на відстані 500 м) для мешканців проектного багатоквартирного житлового будинку на території Долинського ліцею № 4. Слід додати, що стадіон «Нафтовик» розташований на відстані орієнтовно 700 м від території проектування.

Площі майданчиків передбачені даною містобудівною документацією наведені в таблиці 9.

Таблиця 9а. Площі майданчиків, передбачених на території ДПТ

№ п/п	Назва	Кількість	Одиниця виміру	Показник
1	2		3	4
1	Ігровий для дітей дошкільного і молодшого шкільного віку	2	м ²	213,0
2	Майданчик для занять фізкультурою	1	м ²	121,0
3	Майданчик для відпочинку дорослого населення	1	м ²	81,0
4	Майданчик для відпочинку дорослого населення (поруч з готелем)	1	м ²	68,1
5	Майданчик для тимчасової стоянки велосипедів	1	м ²	26,0
6	Майданчик для збору ТПВ (наземний спосіб)	1	м ²	26,0

**Таблиця 9б. Техніко-економічні показники,
щодо забудови та благоустрою по території ДПТ**

№ з/п	Найменування	Одиниці виміру	Кількість	Відсоток
1	Площа ділянки № 1, в т.ч.:	га	0,2341	100 %
	- площа забудови	м ²	1803,0	77 %
	- площа замощення	м ²	514,0	22 %
	- площа озеленення*	м ²	24,0	1%
2	Площа ділянки № 2, в т.ч.:	га	0,2994	100 %
	- площа забудови	м ²	912,0	30 %
	- площа замощення	м ²	1837,6	61 %
	- площа озеленення*	м ²	244,4	9 %
3	Площа ділянки № 3, в т.ч.:	га	0,3165	100 %
	- площа забудови	м ²	933,0	30 %
	- площа замощення	м ²	1730,0	55 %
	- площа озеленення*, (в тому числі газон ущільнений гравієм)	м ²	502,0 35,7	15%

*Територія, щодо якої здійснюється детальне планування, безпосередньо межує з міським сквером.

9.3. Використання підземного простору

Підземний простір використовуватиметься для прокладки інженерних мереж, розміщення технологічних приміщень в проектному багатоквартирному житловому будинку.

На наступних стадіях проектування при розробці робочої проектної документації можливе використання підземного простору для потреб укриття згідно завдання на проектування.

В проектному багатоквартирному житловому будинку передбачається підземний простір (підземний паркінг), а в торговому центрі підвальне приміщення, які можна використовувати як приміщення подвійного призначення із захисними властивостями.

Орієнтовна кількість осіб перебуваючих в укриттях – 578 осіб, в т.ч.:

- 243 відвідувачів торгового центру та орієнтовно 12 осіб працівників закладу.
- 100 гостей готелю та орієнтовно 6 осіб персоналу;
- 207 мешканців багатоквартирного житлового будинку та орієнтовно 10 працівників у вбудовано-прибудованих громадських приміщеннях;

9.4. Поводження з відходами

Для підтримки задовільного санітарного стану проектної території передбачений майданчик для збору твердих побутових відходів. Збір та тимчасове зберігання ТПВ передбачене у герметичних контейнерах для роздільного збору сміття.

Майданчик для збору твердих побутових відходів повинен відповідати вимогам СанПіН 2.2.7.029:99.

Операції щодо збирання, зберігання, транспортування та утилізації відходів повинні здійснюватися з дотримання норм екологічної безпеки та законодавства України.

Періодичне вивезення сміття необхідно здійснювати у місця, які погоджуються з управлінням державного нагляду за дотриманням санітарного законодавства Головного Управління Держпродспоживслужби в Івано-Франківській області та департаментом екології та природних ресурсів Івано-Франківської облдержадміністрації.

Система санітарного очищення території та кількість контейнерів для сміття розроблятимуться на наступних стадіях проектування.

10. Землеустрій та землекористування

Проектними рішеннями містобудівної документації передбачені наступні землепорядні заходи:

- зміну конфігурації земельної ділянки кадастровий номер 2622010100:01:016:0021 площею 0,85 га з збереженням площі;
- розподіл земельної ділянки кадастровий номер 2622010100:01:016:0021 площею 0,85 га на три ділянки площею 0,2341 га, 0,2994 га і 0,3165 га;
- визначення цільового призначення земельних ділянок:
 - ділянка № 1 (площа 0,2341 га) – «Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі» (код 03.07);
 - ділянка № 2 (площа 0,2994 га) – «Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування (код 03.08);
 - ділянка № 3 (площа 0,3165 га) – «для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури» (код 02.10).

Детальніше інформацію щодо землепорядних заходів див. в Томі III «Землепорядна частина».

11. План реалізації містобудівної документації

11.1. Перелік проектних рішень містобудівної документації

Рішення даної містобудівної документації повинні враховуватись і прийматись за основу при прийнятті рішень органів місцевого самоврядування щодо використання території, розроблені та моніторингу реалізації містобудівної документації на наступних стадіях проектування.

Містобудівна документація підлягає громадським слуханням. Порядок проведення громадських слухань, щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2001 р. № 555.

Містобудівна документація має бути розглянута та затверджена рішенням Долинської міської ради у відповідності з Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності".

Реалізація даного проекту збільшить житловий фонд населеного пункту, забезпечить мешканців проектованого будинку дитячими ігровими та фізкультурними майданчиками, а також необхідними паркомісцями в підземному паркінгу та на майданчиках для зберігання автомобілів. Також покращить обслуговування населення закладами громадського призначення, реконструкція яких передбачена проектом, що в свою чергу сприятиме створенню додаткових робочих місць та перспективному розвитку населеного пункту в цілому.

Основні техніко-економічні показники території, щодо якої здійснюється детальне планування, та перелік проектних рішень містобудівної документації «Детальний план території по вул.Обліски, 32 у м. Долина Калуського району Івано-Франківської області» наведені в таблиці 11.

ОСНОВНІ ПРОЕКТНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Таблиця 11

Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проектних показників		
			Коротко-строковий період (до 5-ти років)	Середньо-строковий період (6- 10 років)	Довгострокова перспектива (понад 10 років)
Територія					
Територія в межах проекту	га	0,9073	0,9073	0,9073	0,9073
Сельбищні території, в тому числі:	га	0,9073	0,9073	0,9073	0,9073
	%	100	100	100	100
- території житлової багатоквартирної забудови;	га	0,9073/ 100 %	0,3165	0,3165	0,3165
	%		35	35	35
- території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування;	га		5335	5335	5335
	%		59	59	59
- інші території.	га		573	573	573
	%		6	6	6
Площа ділянки № 1	га	0,85	0,2341	0,2341	0,2341
Площа ділянки № 2	га		0,2994	0,2994	0,2994
Площа ділянки № 3	га		0,3165	0,3165	0,3165
Населення					
Чисельність населення,всього, у тому числі:	тис. осіб	0	0,207	0,207	0,207
- у багатоквартирній забудові	тис. осіб	0	0,207	0,207	0,207
Щільність населення					
Щільність населення, у тому числі:	осіб/ га	0	654	654	654
- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	осіб/ га	0	654	654	654
Житловий фонд					
Житловий фонд, всього, у тому числі:	тис.м ² загальної площі	0	4,773	4,773	4,773
- багатоквартирний	тис. м ² загальної площі, кількість квартир	0	4,773	4,773	4,773
Середня житлова забезпеченість, у тому числі:	м ² /особу	0	23	23	23
- у багатоквартирній забудові	м ² /особу	0	23	23	23

Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проектних показників		
			Коротко-строковий період (до 5-ти років)	Середньо-строковий період (6- 10 років)	Довгострокова перспектива (понад 10 років)
Житлове будівництво, всього:	тис.м ² загальної площі, кількість квартир, кількість садиб	0	4,773 м ² , 104 квартири	4,773 м ² , 104 квартири	4,773 м ² , 104 квартири
у тому числі за видами:					
- багатоквартирна забудова (ділянка № 3)	тис. м ² загальної площі, кількість квартир	0	4,773 м ² , 104 квартири	4,773 м ² , 104 квартири	4,773 м ² , 104 квартири
із неї:					
- багатоповерхова (6-9 поверхів)	тис. м ² загальної площі, кількість квартир	0	4,773 м ² , 104 квартири	4,773 м ² , 104 квартири	4,773 м ² , 104 квартири
Установи та підприємства обслуговування					
Торговий центр (реконструкція), ділянка № 1:					
- Площа забудови (в т.ч. тераса):	м ²	2047,5 (534,5)	1803,0 (534,5)	1803,0 (534,5)	1803,0 (534,5)
- Площа торгових залів (орієнтовно)	м ²	-	852	852	852
- поверховість	поверх	1	1	1	1
- кількість відвідувачів (орієнтовно)	осіб	-	253	253	253
Готель (реконструкція з добудовою), ділянка № 2:					
- площа забудови	м ²	1084,0	912,0	912,0	912,0
- поверховість	поверх	9	2-9	2-9	2-9
- кількість номерів	шт.	-	50	50	50
- кількість ліжкомісць	шт.	-	100	100	100
Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт					
Гаражі для постійного зберігання легкових автомобілів (підземний паркінг)	маш.-місць	0	30	30	30
Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів	маш.-місць	0	64	64	64

Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проектних показників		
			Коротко-строковий період (до 5-ти років)	Середньо-строковий період (6- 10 років)	Довгострокова перспектива (понад 10 років)
Інженерне обладнання					
Водопостачання	тис м³/добу	-	95,538	95,538	95,538
Пожежогасіння 1 пожежа					
- торговий центр	м³	-	162	162	162
- готель	м³	-	270	270	270
- багатоквартирний житловий будинок	м³	-	162	162	162
Каналізація	тис м³/добу	-	95,538	95,538	95,538
Електропостачання	кВт	-	536,692	536,692	536,692
Газопостачання	м³/добу	0	75,89	75,89	75,89
Теплопостачання		індивідуальне			
Інженерна підготовка та благоустрій					
Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин в межах території ДПТ	га	0	0,5942	0,5942	0,5942
	% до тер. 0.9073га	0	66 %	66 %	66 %

11.2. Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану

Дана містобудівна документація пов'язана з територією в межах населеного пункту та в межах генплану м.Долини - Генеральний план м.Долини.

11.3. Перелік відповідності містобудівної документації

Містобудівна документація «Детальний план території по вул.Обліски, 32 у м. Долина Калуського району Івано-Франківської області» та стосується території площею 0,9073 га, яка розташована в центральній частині населеного пункту і яка згідно генеального плану м.Долини належить до сільбищних територій.

Містобудівною документацією прийняте функціональне призначення території площею 0,5335 га (ділянки № 1, № 2) – Території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування (код виду 10205.0); функціональне призначення території площею 0,3165 га (ділянка № 3) – території житлової багатоквартирної забудови (код виду – 10101.0).

Метою детального плану є:

- зміна конфігурації земельної ділянки кадастровий номер 2622010100:01:016:0021 площею 0,85 га з збереженням площі;

- розподіл земельної ділянки кадастровий номер 2622010100:01:016:0021 площею 0,85 га на три ділянки площею 0,2341 га, 0,2994 га і 0,3165 га;

- визначення цільового призначення земельних ділянок:

- 1) ділянки площею 0,2341 га – «для будівництва та обслуговування будівель торгівлі» (код 03.07);
- 2) ділянки площею 0,2994 га – «для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування» (код 03.08);

3) ділянки площею 0,3165 га — «для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури» (код 02.10).

- розробка планувальної структури для реконструкції ресторану під торговий центр, реконструкцію з добудовою готелю та будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими громадськими приміщеннями;

- визначення планувальних обмежень у використанні проєктованих земельних ділянок;

- узгодження громадських, державних та приватних інтересів при забудові земельної ділянки;

- забезпечення інженерної підготовки території;

- організацію транспортного і пішохідного руху.

11.4. Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування

На момент розроблення містобудівної документації Долинська міська громада не має затвердженого документу стратегічного планування.

11.5. Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану

Згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 26 липня 2001 р. №878 про список історичних населених місць України (міста та селища міського типу) м.Долина не входить список історичних населених місць України.

11.6. Перелік врахованих матеріалів

1. Рішення Долинської міської ради Калуського району Івано-Франківської області від 2 травня 2024 р. № 2645-42/2024 «Про детальний план території по вул.Обліски, 32 у м.Долина».

2. Генеральний план м. Долина.

3. Витяг з Державного земельного кадастру.

4. Топографо-геодезична зйомка М 1:500.

5. Схема планування території Івано-Франківської області, затверджена рішенням Івано-Франківської обласної ради від 30.06.2017 №548-16/2017.