

ПП "Прикарпатський земельний центр"

м.Івано-Франківськ, вул.Сахарова, 25А, тел.(факс) (0342)52-33-10,
моб (050) 980 53 00,моб (096) 432 22 55, e-mail: terram.if@gmail.com

**Детальний план території для продажу на земельних
торгах (аукціоні) для комерційної діяльності
по вул.Січових Стрільців в м.Бурштин
Івано-Франківської області**

Замовник: Бурштинська міська рада

Директор ПП «Прикарпатський
земельний центр»

_____ Гольонко О.А.

Головний архітектор проекту

_____ Кізілова Т.Б.
Кваліфікаційний сертифікат
№004266

м.Івано-Франківськ
2020 р.

Детальний план території земельної ділянки (ДПТ), площею 0,060га, по вул.Січових Стрільців в м.Бурштин Івано-Франківської області розроблений з метою продажу на земельних торгах (аукціоні) для комерційного призначення (ринок). Детальний план розроблений відповідно до чинних нормативних документів станом на жовтень 2020 року.

Розроблення детального плану території в межах населеного пункту та внесення змін до нього здійснюються на підставі рішення міської ради.

Детальний план території у межах населеного пункту розглядається і затверджується виконавчим органом міської ради протягом 30 днів з дня його подання.

Детальний план території не підлягає експертизі.

Головний архітектор проекту

Кізілова Т.Б.

Кваліфікаційний сертифікат

№ 004266

Зміст

Пояснювальна записка

Передмова

1.	Вступ	7
2.	Перелік матеріалів детального плану території	7
3.	Опис природніх, соціально-економічних і містобудівних умов	8
4.	Оцінка існуючої ситуації: стану навколишнього середовища, використання території, характеристика (за видами, поверховістю, технічним станом) будівель, об'єктів культурної спадщини, земель історико-культурного призначення, інженерного обладнання, транспорту, озеленення і благоустрою, планувальних обмежень.	9
5.	Розподіл територій за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови, яка пропонується.	9
6.	Характеристика інших видів використання території (житлова, виробнича, рекреаційна, курортна, природоохоронна тощо)	9
7.	Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, в т.ч. для розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури.	9
8.	Переважні, супутні види використання територій, містобудівні умови та обмеження (уточнення).	10
9.	Основні принципи планувально-просторової організації території.	11
10.	Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів і автостоянок.	11
11.	Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд.	11
12.	Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.	12
13.	Комплексний благоустрій та озеленення території.	12
14.	Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього природного середовища.	12
15.	Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 3 років до 7 років.	12
16.	Перелік вихідних даних (Додаток Б)	13
17.	Техніко-економічні показники (Додаток В)	23

Висновки

Графічні матеріали

- 1.Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту М1:2000;
2. План існуючого використання території з опорним планом та схема планувальних обмежень, М1:500;
3. Проектний план з планом червоних ліній, схема організації руху транспорту та пішоходів М1:500;
4. Схема інженерної підготовки території та вертикального планування М1:500;
5. Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору М1:500;
6. Креслення поперечних профілів вулиць М1:200

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Передмова

Детальний план території– містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території. Детальний план розробляється з метою уточнення планувальної структури та функціонального призначення території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації частини території населеного пункту або території за його межами.

Детальний план території визначає:

- принципи планувальної організації забудови;
- червоні лінії та лінії регулювання забудови;
- функціональне призначення та параметри забудови однієї чи декількох земельних ділянок;
- планувальні обмеження використання території згідно з державними будівельними нормами та санітарно-гігієнічними нормами;
- межі прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів;
- черговість та обсяги подальшої діяльності щодо:
 - проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території;
 - створення транспортної інфраструктури;
 - організації транспортного і пішохідного руху, розміщення місць паркування транспортних засобів;
 - охорони та поліпшення стану навколишнього середовища, забезпечення екологічної безпеки;
 - комплексного благоустрою та озеленення;
 - використання підземного простору тощ.

1. Вступ

Детальний план території земельної ділянки, площею 0,060га, яка розміщена по вул.Січових Стрільців в м.Бурштин Івано-Франківської області розроблений відповідно до рішення сесії Бурштинської міської ради від 20.12.2018 № 28\65-18; рішення сесії Бурштинської міської ради від 03.07.2020 № 08/97-20 « Про внесення змін до рішення міської ради від 20.12.2018 № 28/65-18 «про надання дозволу проекту Детального плану території по вул. Січових Стрільців в м. Бурштин.

2. Перелік матеріалів детального плану території

Проектна документація включає:

№п/п	Найменування	На чому виконано	Масштаб
<i>I.Текстова частина</i>			
1.	Пояснювальна записка	Книга на — аркушах	
<i>II.Графічні матеріали</i>			
1.	1.Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту	білий папір	1:2000
2.	План існуючого використання території з опорним планом та схема планувальних обмежень	білий папір	1:500
3.	Проектний план з планом червоних ліній, схема організації руху транспорту та пішоходів	білий папір	1:500
4.	Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору	білий папір	1:500
5.	Схема інженерної підготовки території та вертикального планування	білий папір	1:500
6.	Поперечні профілі вулиць	білий папір	1:200

Детальний план території розроблений з метою продажу на земельних торгах (аукціоні) для комерційного призначення (ринок)

Проектну документацію виготовлено в 4-х примірниках.

- примірники №2,3,4-замовнику.

ДПТ виконано відповідно до:

- ДБН Б.1.1-14:2012 “Склад та зміст детального плану території”;
- Закон України “ Про регулювання містобудівної діяльності”;
- ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»;
- ДержСанПіП 2007р. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів , затверджені Міністерством охорони здоров'я України (наказ №362 від 02.07.2007р.) із змінами;

- ДБН В.2.2-9:2019 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення»;
- ДСТУ - Н Б В.1.1-27:2010 “Будівельна кліматологія”;

3. Опис природніх, соціально-економічних і містобудівних умов

Місто Бурштин - місто обласного значення в Івано-Франківській області. Відстань від населеного пункту до м.Івано-Франківська становить 43 км.

Площа міської ради становить 2163,0 га, населеного пункту – 1133,0 га. Чисельність населення складає 15,2 тис. осіб.

Клімат району помірно-континентальний, з теплим і довгим літом і короткою помірно холодною зимою.

Основні метеорологічні характеристики приведені за даними багаторічних досліджень найближчої метеостанції м.Івано-Франківськ

Температура повітря	середня за рік	+7,3° С
	середня мінімальна температура	-20,5° С
	абсолютний мінімум	-34,0° С
	середня максимальна температура	23,9° С
	абсолютний максимум	+37,0° С
Розрахункова температура	Самої холодної п'ятиденки	-20° С
	Зимова вентиляційна	-8,7° С
Опалювальний період	середня температура	-0,1° С
	період	184 доби
Атмосферні опади середня декадна	Середня річна кількість	689 мм
	середньодобовий максимум	93 мм (VII.1948)
	середньомісячна: липень	104 мм
	січень	31 мм
Переважаючий напрям вітру	Теплий період	3; ПнЗ
	Холодний період	3, ПдС
	річний	3; ПнЗ

Земельна ділянка, на яку розробляється детальний план території, розташована в центральній частині м.Бурштин по вул.Січових Стрільців. Земельна ділянка багатокутної форми. Площа ділянки 0,060 га. Рельєф ділянки рівнинний.

4. Оцінка існуючої ситуації: стану навколишнього середовища, використання території, характеристика (за видами, поверховістю, технічним станом) будівель, об'єктів культурної спадщини, земель історико-культурного призначення, інженерного обладнання, транспорту, озеленення і благоустрою, планувальних обмежень.

На час розроблення даної містобудівної документації, територія відноситься до земель запасу міської ради. Територія земельної ділянки є вільна від забудови, на якій розташовані клумби та поодинокі багаторічні дерева.

Під'їзд до території здійснюється з східної сторони з вул. Січових Стрільців, яка в свою чергу примикає до національної дороги державного значення Н-09 Мукачеве-Львів.

Об'єкти культурної спадщини – відсутні. Землі історико-культурного призначення відсутні.

Ділянка межує:

- з північної сторони – з земельною ділянкою для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій для обслуговування будівлі телекомпанії РАІ (кадастровий номер 2621210300:01:001:0145);
- з західної сторони – з територією ринку (кадастровий номер ділянки 2621210300:01:001:0149) та з землями запасу міської ради;
- з східної та південної сторони – з землями запасу міської ради (сквер);

5. Розподіл територій за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови, яка пропонується.

За функціональним використанням територія, на яку розробляється детальний план, відноситься до земель запасу міської ради.

Дана ділянка підлягає продажу з аукціону. Згідно чинного законодавства територія повинна бути вільною від будівель та споруд. Тому перед продажем даної ділянки необхідно забрати торгові піднавіси та тимчасову споруду (магазин). Після виставлення території на аукціон, функціональне призначення земельної ділянки пропонується змінити під землі для будівництва та обслуговування ринку.

На земельній ділянці пропонується розміщення торгових лотків та торгових піднавісів. На території необхідно виконати благоустрій з максимальним збереженням багаторічних насаджень.

6. Характеристика інших видів використання території (житлова, виробнича, рекреаційна, курортна, природоохоронна тощо)

На території ділянки інших видів будівництва, крім об'єктів для обслуговування ринків (торгові лотки, торгові піднавіси) не передбачається.

7. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, в т.ч. для розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури.

Режим забудови території згідно проектного плану з планом червоних ліній.

8. Переважні, супутні види використання територій, містобудівні умови та обмеження (уточнення).

Переважні види використання:

- торгові лотки;
- торгові піднавіси
- малі архітектурні форми.

Супутні види використання:

- дороги, під'їзди, елементи благоустрою;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- майданчики для сміттєзбірників.

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки

Загальні дані:

- а) Назва об'єкта для будівництва – будівництво та обслуговування ринку;
- б) Інформація про замовника – Бурштинська міська рада;
- в) Адреса будівництва або місце розташування об'єкта – вул.Січових Стрільців, м.Бурштин, Івано-Франківська область;
- г) Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою –;
- д) Площа земельної ділянки: 0,060га;
- е) Цільове призначення земельних ділянок – для будівництва та обслуговування ринку.

Містобудівні умови та обмеження

№п/п	Містобудівна умова та обмеження	Нормативний документ, що регламентує обмеження
1.	Вид об'єкта містобудування	Торговий продовольчий ринок
2.	Гранично допустима висота будівель	-
3.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	На одне торгове місце 6м ² торгової площі
4.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	–
5.	Відстань від об'єкта, який проектується до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	-

6.	Планувальні обмеження: (прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронні зони)	Відсутні
7.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будівель та споруд.	Згідно ДБН Б.2.2-12:2018 та відповідно перед проектних розробок з урахуванням спеціалізованих норм
8.	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019; профільної нормативної документації та перед проектних розробок
9.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
10.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	На території земельної ділянки зберегти багаторічні насадження (дерева)
11.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Забезпечення під'їзду безпосередньо до земельної ділянки та забезпечити рух пішоходів по ділянці.
12.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Не передбачається
13.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно вимог ст.36 «Про охорону культурної спадщини» в разі виявлення під час проведення земляних робіт знахідок археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити співробітників ДП НДЦ «Охоронна археологічна служба України»

9. Основні принципи планувально-просторової організації території.

Детальний план території розроблений на основі топогеодезичної зйомки М 1:500, виконаної ПП "Прикарпатський земельний центр".

На земельній ділянці пропонується розмістити торгові лотки, розміром 2мх2м, які розташовані в південній стороні земельної ділянки. Також пропонується розміщення торгових під навісів. Між рядами плануються проходи (проїзди для обслуговуючого транспорту) шириною 3,50-3,78м.

Також в північній частині ділянки планується розмістити сміттєзбірники. Вивіз сміття передбачено організовано згідно договору з відповідними службами.

Існуючі тимчасові споруди, які є на ділянці, пропонується знести для продажу ділянки з аукціону. Територію ринку планується обгородити.

Рішення детального плану не суперечить рішенню генерального плану м.Бурштин, згідно якого дана ділянка відноситься до території громадської забудови.

10. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів і автостоянок.

Під'їзд до земельної ділянки передбачається з східної сторони, з вул.Січових Стрільців.

На ділянці передбачено рух пішоходів (див.аркуш №3).

11. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд.

Через територію, на яку розробляється детальний план, проходить теплотраса діаметром 159 мм, охоронна зона якої становить 2 метри в кожен бік. .

Даний об'єкт (ринок) не потребує водозабезпечення та каналізації.

Вуличне освітлення планується забезпечити шляхом встановлення ліхтарів на існуючих опорах.

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

В склад заходів по інженерній підготовці території, згідно з характером наміченого використання та планувальної організації території, включені:

- вертикальне планування території;
- поверхневе водовідведення.

Схему інженерної підготовки території та вертикального планування виконано на основі проектного плану в М 1:500. На схемі приведені існуючі (чорні) та проектні (червоні) відмітки кутів проектної ділянки.

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

Підземний простір використовується для прокладання інженерних мереж (при потребі).

13. Комплексний благоустрій та озеленення території.

Проектом передбачено комплексний благоустрій ділянки, зокрема:

- будівництво сучасних торгових точок (лотків);
- будівництво торгових піднавісів та облаштування робочихмісць
- влаштування асфальтових проїздів,
- влаштування тротуарів, замощених бруківкою;

Благоустрій та озеленення ділянок здійснити відповідно до проектного плану(аркуш №3).

14. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього природного середовища.

З метою підтримки нормальної екологічної обстановки на території розміщення ринку, проектом намічені наступні містобудівні заходи:

1) вертикальне планування території, що забезпечує поверхневий стік дощових і талих вод без ерозії схилу;

2) обов'язкове збереження багаторічних деревних насаджень, шляхом зачищення нижніх гілок (при потребі);

3) якісний догляд за зеленими насадженнями;

4) своєчасний ремонт дорожнього покриття підїздів та проїздів;

5) покриття проїздів, підїздів, пішохідних доріжок і площадок повинні мати тверде покриття без канцерогенних виділень;

6) якісне санітарне прибирання території, підїзних доріг, своєчасне вивезення сміття та відходів функціонування.

15. Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 3 років до 7 років.

Черговість реалізації детального плану території за межами населеного пункту наступна:

1. рішення сесії щодо затвердження проекту детального плану території;
2. продаж земельної ділянки на аукціоні;
3. розроблення та затвердження технічної землепорядної документації щодо змін функціонального призначення земельної ділянки;
4. отримання містобудівних умов та обмежень на будівництво ринку;
5. будівництво ринку та благоустрій території.

Примітка:

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» детальный план території підлягає розгляду на громадських слуханнях. Порядок проведення громадських слухань визначено постановою Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011 року №555.

Загальна доступність до детального плану території забезпечується шляхом його розміщення на веб-сайті органу місцевого самоврядування, у місцевих друкованих засобах масової інформації, а також у загальнодоступному місці у приміщенні такого органу, крім частини, що належить до інформації з обмеженим доступом відповідно до законодавства.

Виконавчий орган міської ради забезпечує оприлюднення детального плану території протягом 10 днів з дня його затвердження.

Детальный план території у межах населеного пункту розглядається і затверджується виконавчим органом місцевої ради протягом 30 днів з дня його подання, а за відсутності затвердженого в установленому цим Законом порядку плану зонування території – відповідною міською радою.

Детальный план не підлягає експертизі.

16. Перелік вихідних даних

1. Рішення сесії Бурштинської міської ради від 20.12.2018р. №28/65-18 «Про надання дозволу на розробку проекту детального плану території по вул. Січових Стрільців в м. Бурштин»;

2. Рішення сесії Бурштинської міської ради від 03.07.2020р. №08/97-20 «Про внесення змін до рішення міської ради від 20.12.2018р №28/65-18 "Про надання дозволу на розробку проекту детального плану території по вул. Січових Стрільців в м. Бурштин»;

3. Вкопювання з генерального плану м. Бурштин Івано-Франківської області;

4. Лист департаменту будівництва, житлово-комунального господарства, містобудування та архітектури «Про врахування державних інтересів при розробленні детального плану території для продажу на земельних торгах (аукціоні) для комерційної діяльності по вул. Січових Стрільців в м. Бурштин Івано-Франківської області»;

5. Топографічна зйомка земельної ділянки в М1:1 500;

6. Завдання на розроблення містобудівної документації.

ВИХІДНІ ДАНІ

17. Техніко-економічні показники (Додаток В)

Техніко-економічні показники детального плану території

№ п/п	Найменування показників	Одиниця виміру	Розрахунковий строк
1	2	3	5
I	Територія, в тому числі	га	0,0600
1.	Під спорудами	га	0,0086
2.	Під проходами та проїздами	га	0,0514

Висновки

Детальний план території земельної ділянки (ДПТ), площею 0,060га, по вул.Січових Стрільців в м.Бурштин Івано-Франківської області розроблений з метою продажу на земельних торгах (аукціоні) для комерційного призначення (ринок).

Детальний план розроблений відповідно до чинних нормативних документів станом на жовтень 2020 року.

ГАП

Кізілова Т.Б.

В. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ

