



# ПОЯСНЮЮЧА ЗАПИСКА

## **1. Перелік матеріалів детального плану території (склад проекту).**

Детальний план території містить графічні і текстові матеріали:

- Склад графічних матеріалів детального плану території із зазначенням масштабів креслень наведено у таблиці 1.
- Текстові матеріали детального плану відповідають графічним матеріалам та викладені у пояснювальній записці.

## **2. Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов.**

### *Місцезоналення і рельєф*

Згідно генерального плану с. Сопів, розробленого Івано-Франківським інститутом «Діпроміст», територія, територія на яку розробляється детальний план розташована в північній частині с.Сопів по вул. Стефаніка.

### *Клімат*

Клімат території помірно-континентальний. Населений пункт знаходиться на межі достатньо зволоженого теплого повітря (Придністров'я) і надмірного зволоження помірно-теплого (Передкарпатське передгір'я).

Середня максимальна температура найжаркішого місяця за даними Коломийської метеостанції +22,1<sup>0</sup>С, а в найхолодніший місяць -21,7<sup>0</sup>С. Гранична швидкість вітру 10 м/сек. Вітри переважають північно-західні, західні та східні.

### *Ґрунти*

Територія населеного пункту відноситься до Карпатської гірської області. Ґрунтовий покрив представлений дерново-середньо- і сильно підзолистими поверхнево-оглеєними ґрунтами. Механічний склад їх порохо-легкосуглинистий. Вміст гумусу невеликий – 2,8-8,0 %, з глибиною відсоток його різко зменшується. В результаті слабого стоку поверхневих вод, особливо весною і восени, ці ґрунти вимагають покращення водоповітряного режиму, для чого використовують гончарний дренаж. Кислотність цих ґрунтів висока. На підвищених елементах рельєфу – водороздільних гребнях, схилах розповсюджені слабо-, середньо- і сильно змиті різновидності цих ґрунтів.

### *Геологічна будова*

В геологічній будові району приймають участь породи палеозою, мезозою, кайнозою. Порооди палеозою залягають на значній глибині. Відклади мезозою представлені юрськими вапняками і конгломератами, крейдяними кременевими піщаниками. Відклади кайнозойської групи представлені породами палеогенової, неогенової і четвертинної систем.

### *Гідрологічні умови*

Гідрологічні умови проєктованого району характеризуються наявністю водних горизонтів які залягають на відносно невеликій глибині і відносно легко доступні для експлуатації. До таких відносяться горизонт четвертинних відкладів.

Четвертинний водний горизонт приурочений до пісків і піщано-галечникової товщі алювію в районі річкових долин. Горизонт відрізняється невеликою потужністю, а також і невеликою водо насиченістю. Дебіти свердловин досягають 7-10м<sup>3</sup>/год.

Води цього горизонту мають задовільну якість і завдяки відносно неглибокому залягання, активно експлуатуються місцевим населенням для своїх потреб.

### *Інженерно-будівельна оцінка*

Враховуючи геологічну і геоморфологічну будову території розроблення детального плану відносяться до територій сприятливих для будівництва, а саме: ухил поверхні складає 1 – 30 %. Ґрунтові води залягають на глибинах понад 5м від поверхні і не затоплюються паводками. Заболоченість відсутня. Зсуви, карсти, яри, осідальність, заторфованість і гірські виробки відсутні. Основою для фундаментів є малопотужні четвертинні відклади, представлені делювіальними

суглинками і алювіальними пісками, суглинками і галечниками, у плані інженерно-будівельного освоєння сприятливі, без улаштування штучних основ і складних фундаментів.

Планувальні обмеження, що розповсюджуються на територію розроблення детального плану:

- Планувальних обмежень щодо виділення шкідливих речовин, запахів, підвищення рівня шуму, вібрації, ультразвукових та електромагнітних хвиль, електричних полів, іонізуючих випромінювань, тощо на даній ділянці немає;
- Водоочисних споруд, об'єктів оздоровчого призначення в районі проєктованої ділянки немає;
- Зони охорони пам'яток культурної спадщини, археологічних територій, історичного ареалу населеного пункту призначення в районі проєктованих ділянок немає;
- Інших охоронних зон (навколо особливо цінних природних об'єктів, гідрометеорологічних станцій, уздовж ліній зв'язку, ліній залізниці, тощо) в районі немає;
- Особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів збройних сил України та інших військових формувань в природній смузі в районі проєктованої ділянки немає;

Планувальні обмеження щодо використання земельної ділянки, які виникли в період затвердження містобудівної документації не виникали.

Дана територія відноситься до 6-ти бальної сейсмічності. Згідно фізико-географічного районування ділянка відноситься до четвертої підзони ПВ кліматичної зони (ДБН Б.2.2-12:2019).

### **3. 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.**

Згідно генплану, територія розроблення детального плану території - це територія садибної житлової забудови з об'єктами громадського обслуговування.

Існуючий житловий фонд представлений переважно одноповерховою забудовою. За матеріалами стін переважають цегляні.

Внутрішній транспорт відсутній.

Населений пункт електрифікований, радіофікований, газифікований і телефонізований. По території населеного пункту проходять ВЛЕП 35кВ та 10 кВ

Централізована система водопостачання, каналізації і тепло-постачання у населеному пункті відсутні. Населення користується водою з шахтних колодязів.

### **4. Розподіл територій за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови, яка пропонується (поверховість, щільність)**

На території розроблення детального плану передбачено спорудження житлових садибних будівель. Забудова таких районів не повинна перевищувати 4-х поверхів.

Розташування і орієнтація житлових та громадських будинків повинні здійснюватись з урахуванням забезпечення нормативної тривалості інсоляції та норм освітленості відповідно до "Санитарных норм и правил обеспечения инсоляцией зданий и территорий жилой застройки" та СНП П-4-79 "Естественное и искусственное освещение" як в будинках, що будуються, так і в сусідніх житлових і громадських будинках.

Для догляду за будівлями і здійснення їх поточного ремонту відстань до межі сусідньої ділянки від найбільш виступної конструкції стіни треба приймати не менше 1,0 м. При цьому повинно бути забезпечене влаштування необхідних інженерно-технічних заходів, що запобігатимуть стіканню атмосферних опадів з покрівель та карнизів будівель на територію суміжних ділянок.

Розміщення господарських будівель по лінії забудови житловими будинками не допускається.

Розміщення гаражів слід передбачати переважно вбудованими або прибудованими до житлових будинків по лінії забудови або в глибині ділянки.

Розрахункову щільність населення територій районів садибної забудови слід приймати відповідно до розміру присадибної ділянки наведеної в таблиці 2.

Таблиця 2. Показники розрахункової щільності населення (брутто) для районів садибної забудови

Тип забудови	Розмір ділянки кв.м	Кількість ділянок на 1 га	Щільність населення (брутто), люд./га, при середньому складі сім'ї, чол.				
			2	3	4	5	6
Садибна	1500	5 - 6	10 - 12	15 - 18	20 - 24	25 - 30	30 - 36
Садибна	1200	6 - 7	12 - 14	18 - 21	24 - 28	30 - 35	36 - 42
Садибна	1000	8 - 9	17 - 18	26 - 27	34 - 35	43 - 44	51 - 52
Садибна	600	13 - 15	28 - 29	42 - 43	55 - 57	68 - 71	81 - 84
Садибна	500	16 - 17	34 - 35	50 - 52	66 - 68	82 - 84	97 - 99

З наведеної таблиці визначено що для території розроблення детального плану розрахункова щільність населення становить 24 – 28 люд. /га

## **5. Характеристика видів використання території (житлова, виробнича, рекреаційна, курортна, оздоровча, природоохоронна тощо)**

Територія розроблення детального плану відводиться під житлову садибну забудову.

Район садибної забудови сформований окремими житловими чи блокованими будинками з присадибними (приквартирними) ділянками з господарськими будівлями або без них. Поверховість забудови, граничні розміри житлових будинків, площа забудови, вимоги до господарських будівель, їх складу, огорожі ділянок, благоустрою території встановлюються місцевими правилами забудови в залежності від розміру ділянок, умов інженерного обладнання, інсоляції будинків та територій, інших нормативних вимог, регіональних традицій.

*Параметри забудови:*

Розмір земельної ділянки: (для блокованих житлових будинків та житлових будинків садибного типу не менше 0,03 га з урахуванням площі забудови);

Мінімальна відстань від межі земельної ділянки до будівель: від межі суміжної ділянки до основної будівлі – не менше 3м.

Коефіцієнт використання території для житлових будинків садибного типу не більше 0,7.

Висота будівель:

- Для основних будівель кількість поверхів - до 3-х з можливим використанням (додатково) мансардного поверху. Висота від поверхні ґрунту: не більше 9,6м до рівня плоского даху; та не більше 13,6 м до гребня у випадку коли дах має схили.

- Для всіх допоміжних будівель висота від поверхні ґрунту не більше 4,0 м; та не більше 7,0м до гребня у випадку коли дах має схили.

Забороняється розміщувати допоміжні споруди з боку вулиці.

Вимоги до огорожі земельних ділянок:

- висота (до 1,2 м) має бути однаковою щонайменше в одному кварталі з обох боків вулиці;

- огорожа між суміжними ділянками повинна забезпечувати провітрювання та інсоляцію.

- огорожа присадибних ділянок не повинна виступати за червону лінію вулиці.

## **6. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, в т.ч. для розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, охорони та збереження культурної спадщини.**

На територіях, що відповідно до містобудівної документації змінюють свою функцію, знаходяться в межах зони реконструкції, або нового будівництва, режим використання та

забудови, основні параметри забудови визначаються управлінням містобудування та архітектури на основі діючих законодавчих та нормативних актів, будівельних норм та правил.

## **7. Переважні, супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження.**

Територія сільбищної забудови призначена для постійного проживання людей в окремих житлових будинках з розміщенням кожного будинку на окремій земельній ділянці, блокованих (спарених) житлових будинках.

*Переважні види використання:*

- окремі житлові будинки садибного типу, з підключенням до локальних очисних споруд,
- блоковані житлові будинки, з підключенням до локальних очисних споруд,
- спарені житлові будинки, з підключенням до локальних очисних споруд,
- магазини, за виключенням спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів.

*Допустимі (неосновні та супутні) види використання:*

- надомні види діяльності відповідно до санітарних та протипожежних норм,
- сади, городи,
- бані, сауни за умов каналізування стоків,
- теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів,
- вбудовані або окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки, але не більш ніж 2 транспортні одиниці на одну земельну ділянку.

*Умовно допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):*

- заклади дитячого дошкільного виховання,
- загальноосвітні школи,
- культові споруди,
- заклади громадського харчування,
- кабінети лікарів, що займаються практикою,
- центри народної медицини, аптеки,
- приміщення для занять спортом,
- поштові відділення, телефон, телеграф.

## **8. Основні принципи планувально-просторової організації території.**

Основні принципи планувально-просторової організації на території опрацювання це впорядкування та благоустрій території за рахунок формування житлового простору.

Основні принципи планувально-просторової організації на території проектування це формування житлового кварталу. Прибудинкові території формуються за принципом розмежування простору.

## **9. Житловий фонд та розселення.**

Нове житлове будівництво проводиться за рахунок ущільнення або реконструкції існуючого житлового фонду, але за межами санітарно-захисних і охоронних зон та прибережних захисних смуг.

## **10. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування**

Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 “Планування і забудова території” установи й підприємства обслуговування у сільських поселеннях розміщуються з розрахунку забезпечення жителів кожного поселення послугами першої необхідності у межах пішохідної доступності не більше 30 хв. Забезпечення об'єктами більш високого рівня обслуговування передбачаються на групу сільських

поселень. Для організації обслуговування передбачаються, крім стаціонарних будинків, пересувні засоби і споруди сезонного використання, виділяючи для всіх відповідні майданчики.

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

Зовнішні транспортні зв'язки забезпечуються автомобільним транспортом. Пасажирські перевезення здійснюються автобусами і мікроавтобусами.

В залежності від функціонального призначення та планувальних міркувань генеральним планом передбачено, а детальним планом уточнюються закладені параметри передбачених до реконструкції житлових вулиць:

Червоні лінії:

- головних вулиць — 25м.
- житлових вулиць — 20-15м, 12-10 м.
- проїздів — 9-6м.

Ширина проїзжих частин:

- головних вулиць — 10,5м, 9,0 м.
- житлових вулиць — 9,0-7,0м, 6 м.
- проїздів — 3,5м.

На розрахунковий період передбачається реконструкція всіх існуючих вулиць з влаштуванням нормативних габаритів елементів поперечного профілю.

Пасажирські та вантажні перевезення здійснюють приватні автомашини. Легкові автомашини зберігаються в індивідуальному житловому секторі за місцем проживання. Автостоянки, кооперативні гаражі відсутні.

## **12. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд.**

Інженерне обладнання включає споруди водопостачання, каналізації, санітарної очистки, тепло-, газо-, електропостачання, телефонізації, які забезпечують необхідні санітарно-гігієнічні умови для життя населення та охорону навколишнього середовища від забруднення.

### *Водопостачання*

Централізоване водопостачання відсутнє. Населення користується водою з шахтних колодязів.

Потреба у воді визначається для витрат на господарсько-побутові потреби населення, полив зелених насаджень, та на потреби промисловості і пожежогасіння.

Орієнтована витрата води для господарсько-питних і побутових потреб складає 250 л/добу

### *Дощова каналізація*

На території передбачено збирання дощових вод в пониженні місця рельєфу з подальшим їх видаленням по вуличній мережі (відкритих лотках, кюветах) на прилеглі території (яри, понижені місця) і канавами відводитися поза межі населеного пункту

### *Газопостачання*

Населений пункт газифікований. Газопроводами середнього та низького тиску газ по вуличній мережі подається до споживачів.

Орієнтована витрата газу при середньорічному споживанні газу на людину складає 200 м<sup>3</sup>.

### *Електропостачання*

Електропостачання здійснюється від п/ст. 35/10 кВ. Розподіл проводиться через понижувальні підстанції від яких повітряними електrolініями 0,4кВ струм подається до споживачів

Розрахунок електроенергії для господарських і комунальних потреб відповідно до питомих норм електропостачання – 1350 квт.год/рік на 1 особу.

### *Телефонний зв'язок*

На час складання детального плану населений пункт телефонізований від АТС.

### **13. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.**

Заходи з інженерної підготовки передбачають захист від несприятливих природних антропогенних явищ та прогноз зміни інженерно-геологічних умов при всіх видах використання.

Захист від підтоплення території передбачає відведення дощових вод в пониженні місця рельєфу з подальшим їх видаленням по вуличній мережі на прилеглі території і канавами відводиться поза межі населеного пункту

### **14. Комплексний благоустрій та озеленення території**

Зелені насадження представлені приватними садами на присадибних ділянках.

Детальним планом передбачено озеленити і благоустроїти територію. Крім того, пропонується організація зон відпочинку в житлових зонах та озеленення вулиць і доріг.

Вибір асортимента насаджень визначається природними умовами місцевості. Основна маса насаджень має складатися з місцевих, цінних, довговічних порід дерев та кущів у відповідності з умовами вирощування.

Екзоти та садові форми дерев і кущів необхідно застосовувати у невеликій кількості, при створенні галявин, долин, груп, у озелененні найбільш парадних місць.

Для збереження декоративності зелених насаджень у зимовий період, у склад насаджень необхідно вводити хвойні та вічнозелені дерева та кущі, а також кущі з яскравим забарвленням стовбура та гілок.

### **15. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.**

Людина – це найголовніше багатство, основний потенціал розвитку населеного пункту.

Для покращення санітарно-гігієнічного стану необхідно дотримуватися всіх нормативно-допустимих розривів, інженерно-технічних заходів, озеленення, шумозахисту тощо.

Даним детальним планом території встановлені необхідні санітарно-захисні і охоронні зони та прибережні захисні смуги, які є територіями обмеженого господарської діяльності. Охоронні зони встановлені згідно діючих норм і правил.

Для покращення санітарно-гігієнічного стану і безпечного проживання людей необхідно дотримуватися всіх нормативно-допустимих розривів, інженерно-технічних заходів, проводити озеленення тощо.

#### *Шумозахист*

Згідно з державними санітарними нормами і правилами планування та забудови населених пунктів допустимі рівні звуку (дБ) на територіях, що безпосередньо прилягають до житлових будинків такі:

$LA_{екв}$  – 55 (вдень), 45 (вночі)

$LA_{макс}$  – 70 (вдень), 60 (вночі)

Допускається збільшення рівня звуку в першому ряді житлових будинків на 10 дБ.

$LA_{екв}$  (шумова характеристика джерел шуму):

Автодорога – 79 дБ;

Житлові вулиці – 73дБ;

Промислово-виробничі території – 55дБ;

Конструкція вікна знижує рівень шуму на 30 дБ, двох-трьохрядна смуга зелених насаджень шириною 25 метрів знижує рівень шуму на 10 дБ. Віддаленістю житлових будинків від джерел шуму досягається допустимий рівень звуку в житлових приміщеннях, або нижчий допустимого.

### **16. Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 3 років до 7 років.**

До першочергових заходів слід віднести:

- Впорядкування та благоустрій території;

- Реконструкція вулиць з влаштуванням нормативних габаритів елементів поперечного профілю;
- Посадка зелених насаджень.

### **17. Перелік вихідних даних**

Для розроблення детального плану території замовник надає розробнику такі вихідні дані:

1. Матеріали генерального плану населеного пункту, схеми планування території, іншої містобудівної документації стосовно відповідної території.
2. Плани та програми соціально-економічного розвитку відповідної території, інші програми.
3. Матеріали існуючих інженерно-геологічних вишукувань, картографічної основи з існуючими магістральними інженерними мережами і спорудами.
4. Витяг із бази даних Державного земельного кадастру – кадастровий план з переліком земель, наданих у власність чи користування, а також тих, щодо яких готуються проекти рішень.
5. Витяг із бази даних містобудівного кадастру населеного пункту, території району.
6. Матеріали анкетного обстеження підприємств, установ, організацій.
7. Матеріали державної статистики щодо чисельності населення, демографічного складу населеного пункту.
8. Фондові та інші матеріали, що характеризують сучасний та очікуваний екологічний та санітарно-гігієнічний стан території, на яку розробляється детальний план території.
9. Території зі складним інженерними умовами (підвищеної сейсмічності, підтоплення, затоплення, зсувів, просідань поверхні внаслідок гірничих виробок тощо).
10. Основні джерела забруднення навколишнього середовища (у т.ч. на прилеглих територіях).
11. Перелік проектних і наково-дослідних робіт, раніше розроблених на цю територію, які підлягають урахуванню.
12. Матеріали затверджених проектів нового будівництва (генеральні плани, фасади, перспективи, основні техніко-економічні показники) об'єктів, щодо яких прийнято рішення про будівництво на відповідній території, перед проектних пропозицій.
13. Інвентаризаційні дані щодо земельних ділянок, житлового фонду, установ і підприємств обслуговування, інших об'єктів.
14. Інвестиційні наміри забудовників, які доцільно (недоцільно) враховувати у детальному плані території.
15. Паспортні та інші дані про виробничі підприємства, об'єкти комунального господарства, мережі й споруди транспортної та інженерної інфраструктури гаражі та стоянки транспорту, організацію руху транспорту тощо .
16. Проекти санітарно-захисних зон підприємств, зон санітарної охорони водозаборів, водоохоронних зон і прибережних захисних смуг водних об'єктів.
17. Перелік нерухомих об'єктів культурної спадщини.
18. Відомості щодо територій, які мають статус земель історико-культурного призначення.
19. Матеріали затверджених історико-архітектурного опорного плану з визначеними межами історичних ареалів та зон охорони пам'яток.
20. Матеріали стосовно територій та зон із перевищенням нормативного рівня впливу електричних і магнітних полів, випромінювань і опромінювань, шумового впливу, забруднення хімічними, біологічними шкідливими речовинами, радіаційного забруднення.





УКРАЇНА

ДП "РГАППВ бюро Коломийської РДА"

вул. Івана Франка, 40 м. Коломия

Тел. 2-27-80

E-mail: rgappvb@ukr.net

## **ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ**

**по вул. Стефаника в с. Сопів Коломийського р-ну**

**Івано-Франківської області**

**для відведення земельної ділянки під будівництво  
та обслуговування житлового будинку, господарських  
будівель і споруд (в районі користування земельної  
ділянки гр. Ганишевського Д.М.)**



**Замовник:** селищна рада ОТГ

смт. Печеніжин Коломийського р-ну

Стадія: МБД

**Нач. ДП «РГАППВ бюро Коломийської РДА»**

С. Костюк

**ГАП**

О. Сегилин

**Архітектор проекту**

О. Сегилин

м. Коломия  
2020 р.