

## Зміст пояснювальної записки :

1. Перелік матеріалів Детального Плану Території (ДПТ)
2. Стислий опис природних , соціально-економічних і містобудівних умов.
3. Стисла історична довідка (за потреби).
4. Оцінка існуючої ситуації
  - стан навколишнього середовища;
  - використання території;
  - характеристика будівель (за видами, поверховістю, технічним станом);
  - характеристика об'єктів культурної спадщини, земель історико-культурної спадщини;
  - характеристика інженерного обладнання;
  - характеристика транспорту;
  - характеристика озеленення і благоустрою;
  - характеристика планувальних обмежень;
5. Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови яка пропонується (поверховість, щільність).
6. Характеристика видів використання території (житлова, виробнича, рекреаційна, курортна, оздоровча, природоохоронна , тощо.
7. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, в тому числі для розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, охорони та збереження культурної спадщини.
8. Переважні , супутні і допустимі види використання території , містобудівні умови та обмеження (уточнення).
9. Основні принципи планувально-просторової організації території.
10. Житловий фонд та розселення.
11. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування.
12. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів і автостоянок.
13. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж , споруд.
14. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.
15. Комплексний благоустрій та озеленення території.
16. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.
17. Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 3 до 7 років.
18. Перелік вихідних даних.
19. Техніко-економічні показники.
20. Матеріали проведених досліджень та проектних робіт, виконаних спеціалізованими організаціями (за наявності).

## **1. ПЕРЕЛІК МАТЕРІАЛІВ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ (ДПТ)**

1. Пояснювальна записка – 1 том.
2. Графічні матеріали – 9 аркушів

### **Склад графічних матеріалів:**

- 1.Схема розташування території в планувальній структурі населеного пункту. б/М
2. План існуючого використання території суміщений з схемою планувальних обмежень. М 1:500
3. Опорний план (на основі історико-архітектурного план м.Жовкви) М 1:500
4. Проектний план території суміщений з схемою прогнозованих обмежень. М1:500
5. План червоних ліній. М1:1 000.
6. Схема організації руху транспорту і пішоходів. М1:500
7. Схема інженерної підготовки території та вертикального планування. М 1:500
8. Схема інженерних мереж, споруд та використання підземного простору. М 1:500
9. Креслення поперечних профілів вулиць. М 1: 100

## Підстава для розроблення детального плану території. (передмова).

Детальний план території кварталу обмеженого вулицями Львівська, Запорізька, Б.Хмельницького та Є.Коновальця у м.Жовква розроблений на замовлення Жовківської міської ради згідно Рішення № 18 від 22.02.2016 року.

В проєкті опрацьовано планувальне рішення використання та забудови території орієнтовною площею 1,4 га (площа в межах проєктованих червоних ліній кварталу). Детальний план розроблений в межах структурно-планувального елемента території населеного пункту.

Розрахунковий термін реалізації ДПТ – на розрахунковий період генерального плану 20 років, в тому числі 1-ший етап реалізації – від 3 до 7 років.

В проєкті враховані основні рішення генерального плану міста: «Генеральний план розвитку міста Жовкви до 2020 року», затверджений у 1997 році Жовківською міською радою. Генеральним планом передбачена нова забудова і реконструкція забудови кварталів в історичному середмісті, зокрема - і в даному кварталі (і-т «Містопроєкт», 1997 р.). В проєкті використані матеріали історико-архітектурного опорного плану м. Жовкви з визначенням меж історичних ареалів, детального плану регенерації кварталу розробленого Національним університетом «Львівська політехніка» НДЛ-104 у 2007 році.

Проєкт розроблений у відповідності з Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», ДБН 360-92\*\* «Планування і забудова міських і сільських поселень», ДСП -173 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН Б.2.4-1-94 «Планування і забудова сільських поселень», ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території».

Ділянка, на яку розробляється ДПТ розташована в центральній частині м.Жовква і межує:

- на півночі з вулицею та площею Є.Коновальця;
- на сході вулицею Ю.Хмельницького та мурами костельу домініканів з келіями;
- на півдні з вулицею Львівською та її забудовою;
- на заході з вулицею Запорізькою та її забудовою.

## 2. СТИСЛИЙ ОПИС ПРИРОДНИХ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ І МІСТОБУДІВНИХ УМОВ.

**Інженерно-геологічні умови. Клімат. Гідрогеологічні умови та питання водопостачання.**

Жовківщина знаходиться у межах Волино-Подільської височини. Південно-західна частина району є частиною Розточчя — горбистою височиною у вигляді вузького плато з типовим ерозійним рельєфом. Середня висота району над рівнем моря 250 м, найвища точка району знаходиться на території Розточчя у масиві Гарай — 393.

Найбільш поширеними типами ґрунтів є : Дерново – підзолисті , сірі опідзолені , чорноземи опідзолені , перегнійно-карбоватні , дернові ,лужні ,лужно – болотні ґрунти і піски. Ґрунтовий покрив являє собою передування сірих і темно-сірих опідзолених чорноземами на схилах горбів та лучні ґрунти на рівнині. Ґрунтовий покрив сприятливий для озеленення території.

Максимальна абсолютна висота ділянки опрацювання 239,2 м. Відмітки рельєфу в межах території проєктування коливаються в межах 236,4-239,2м.

Жовківський район належить до помірно теплої кліматичної зони і характеризується позитивним річним балансом вологи , швидкою зміною погоди та порівняно прохолодним літом і м'якою зимою. Середньомісячна сума опадів становить 579 мм. Найбільша кількість опадів буває в червні і липні . Відносна вологість повітря висока – 7—80% і досить стала протягом року , що сприяє росту і розвитку с/г культур . Сніговий покрив утворюється в середньому в кінці

третьої декади грудня і зникає в кінці лютого та перших числах березня. Середні декадні висоти снігового покриву не перевищують 20 – 30 см. Перші приморозки восени спостерігаються в першій декаді жовтня, або другій декаді вересня. Весняні приморозки в повітрі закінчуються на початку травня, а в окремі роки і початку червня. Середня кількість опадів за рік становить 580 – 480 мм. найбільша кількість опадів випадає в червні і липні місяцях. відносна вологість повітря висока ( 70 - 80 % ) і стала протягом року. Основні фактори природнього середовища, які впливають на вирішення містобудівельних завдань, характеризуються такими даними:

1. Кліматична зона - П-В;
2. Температура зовнішнього повітря найхолоднішої п'ятиденки - 254°К (-19°С);
3. Вітровий район III;
4. Нормативний вітровий тиск - 0,38кПа (38 кгс/м);
5. Сніговий район - I;
6. Снігове навантаження - 0,49кПа (50 кгс/м<sup>2</sup>);
6. Нормативна глибина промерзання ґрунту- 82 см;
7. Переважаюче направлення вітрів: влітку - південно-західне, південне; взимку - північно-західне і західне.

Гідрографічна мережа на території Жовківського району досить густа і відноситься до басейну річки Зах.Буг, складається з малих річок, струмків, озер, штучних водоймищ, ставків, водосховищ. Гідрографічна сітка Яворівського району, складається з приток Заг.Бугу, ( північно - східна частина району ) річка Млинівка та струмки, Середня густота річкової сітки з урахуванням річок завдовжки менше за 10 км становить 0,35 км /м<sup>2</sup>, а без її урахування – 0.22 км<sup>2</sup>. Річки району відносяться до басейну р.р.Дністер і Сян. У м.Жовква протікає р.Свиня.

Враховуючи високий рівень ґрунтових вод при проектуванні фундаментів будівель на цій території потрібно врахувати покращену гідроізоляцію. Природньою основою проєктованих фундаментів можуть бути такі шари як пісок пильовий, мергель.

ґрунтові води не мають напірних властивостей. Вода гідрокарбонатна - кальцієва. В санітарному відношенні горизонт легко забруднюється. Другий водоносний горизонт розповсюджений в супісках, пісках, галечниках водно льодовикового походження на схилах горбів. Горизонт безнапірний, малодобитний. Розкривається колодзями глибиною 4-10,5м. Живлення горизонтів - за рахунок атмосферних опадів.

Затоплення відсутнє. Тимчасове заболочення виникає в прибережних зонах каналів та ставків в період великої кількості опадів. ґрунтові води не агресивні та слабо агресивні по всім видам корозії.

Рослинність в межах міста представлена фруктовими деревами та кущами.

В цілому, кліматичні умови є достатньо комфортними і сприяють організації повноцінного проживання та відпочинку населення.

### **Соціально-економічні та містобудівні умови**

Жовква – районний центр району Львівської області, розміщена за 25 кілометрів на північ від Львова, за 35 кілометрів від українсько-польського кордону, на роздоріжжі міжнародних автошляхів до Польщі, Е372 (Львів - Рава-Руська - Варшава), та до Прибалтики, (Львів - Ковель - Брест). Поряд з автотрасою проходить залізниця Львів - Рава-Руська -Варшава.

Станом на 2003 р. в Жовкві проживало 13,3 тисяч мешканців

### **3. СТИСЛА ІСТОРИЧНА ДОВІДКА**

Місто Жовква було закладене в 1597 р. на землях давньоруського поселення Винники, неподалік древнього міста Щекотів (Щекотин, тепер село Глинсько Жовківського району), яке згадувалося у Галицько-Волинському літописі у 1242 р.

Перша згадка в літописах про село Винники датується 1368 роком. Винники лежали на межі Звенигородського та Белзького князівств, через територію яких пролягли торгові шляхи з Галича та Львова на Белз, Холм. Розташування поселення на торговій дорозі сприяло його швидкому розвитку. Після розпаду Руського Королівства (Галицько-Волинського князівства) і захоплення його земель Польщею наприкінці XVI століття (1588 р.) Винники перейшли у власність гетьмана

Станіслава Жолкевського, який згодом одержав королівський привілей Зигмунта III Вази на будівництво нового міста та на право назвати нове місто Жовквою (1603 р.).

З наданням Жовкві 22 лютого 1603 р. грамотою короля Сигізмунда III Вази магдебурзького права поживалося економічне життя міста й околиць, швидше стали розвиватися ремесла й торгівля. Урядування в місті здійснював магістрат, який обирався за згодою власника міста.

Для будівництва міста Жовкви була вибрана вигідна в оборонному відношенні, вільна від житлової забудови підвищена платформа, де перетиналися важливі шляхи Червоної Русі. Припускають, що гетьман С. Жолкевський із дружиною хотіли бачити розпланування Жовкви за взірцем «Ідеальних міст» італійського архітектора П'єтро Катанео. Планування здійснив Павло Щасливий, який тоді зводив замок, а після нього костел св. Лаврентія. В першій половині XVII ст. Жовква перетворилася на укріплене місто-фортецю, оточене валами та ровами. Ринкову площу, розплановану перед замком, з північного та східного боків оточили житлові кам'яниці з відкритими галереями-підсінням. З 1678 року Жовківський замок став королівською резиденцією Яна III Собеського. У II пол. XVII — на початку XVIII ст. місто досконало розбудувалося, отримало низку нових кам'яних будівель, прекрасні садово-паркові ансамблі й досягло свого найвищого розвитку і багатства. Проект детального планування території стосується кварталу, в якому впродовж XVII-XIX ст. ст. зосереджувалося життя єврейської громади міста. Від півночі приринкові квартали обмежувались вулицею Шкіряною (вул. Крип'якевича), від якої в сторону північної межі середмістя прямували три вулиці - Нижня Пекарська (вул. Винниківська), вулиця Єврейський ринок (вул. Запорізька) та вулиця без назви, як продовження вулиці Замкової. Центральною, розташованою на головній композиційній осі ще ренесансного міста була вулиця Єврейський ринок. На її завершенні при міських мурах розташовувалась головна міська синагога. З трьох сторін синагога була оточена вузькими вуличками. Від півночі - Лазневою, що утворилась через примикання до колишніх мурів кількох дерев'яних та мурованих будинків, від сходу - вуличкою без назви, від півночі - Синагогіальною. Західний фасад з двоповерховою прибудовою під шедовими дахами виходив на широкий Єврейський ринок. Центральна вулиця цієї частини міста була забудована одно та двоповерховими житловими спорудами на вузьких парцелях. Два будинки східної сторони вулиці були висунуті за регуляційну лінію забудови, що свідчить про імовірне існування підсінь в рівні партерного партерного поверху. В найближчому оточенні синагоги в середині XIX ст. розташовувались ще ряд культових та громадських споруд - ритуальна лазня з миквою з північно – східної сторони, будинок рабина, бет га Мідраш (школа з молитовним залом) – з південної сторони. Назва ще однієї вулиці Шпитальна, яка простягалася у південно – східному напрямку від синагоги до Домінікан свідчить, що тут був влаштований єврейський шпиталь. Ще ряд споруд, пов'язаних з життям єврейської громади, розташовувались на сусідніх вулицях. Хедер (початкова школа) та різня птиці - на вул. Домініканській (Б. Хмельницького, 11 та 10), кагал – на вул. Єврейський Ринок (Запорізька, 7), синагога хасидів – на вул. Верхній Пекарській (Винниківська, 2). Під час Другої Світової війни квартал зазнав значних втрат в забудові вулиць. На сьогоднішній день розпланування кварталу має хаотичний не врегульований характер та вимагає проведення комплексу заходів по впорядкуванні території на стадії детального плану.

#### **4. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ.**

##### **- стан навколишнього середовища**

Стан навколишнього середовища задовільний, відсутні несприятливі фактори для будівництва.

##### **- використання території**

Згідно з генеральним планом м. Жовкви, територія проектування ДПТ, розташована в межах сформованого середовища частково зблокованих, частково окремо стоячих будинків багатоквартирного житлового та громадського призначення. Відповідно, наміри використання ділянки для розміщення об'єктів громадського призначення (магазини, заклади громадського харчування) відповідає генеральному плану населеного пункту.

**На території проектування на даний час розташовані ділянки громадського призначення та зелених насаджень загального користування.**

Для реалізації намірів власників щодо містобудівного використання ділянок, дані ділянки підлягають частковій зміні цільового призначення на ділянки громадського призначення.

**- характеристика будівель (по видах, поверховості, матеріалу стін, ступеню зносу)**

Територія проектування знаходиться у середовищі, сформованому оточуючими об'єктами.

Забудова в межах території ДПТ різнопланова та різноповерхова. Квартал сформований 2-3-поверховими цегляними будівлями змішаного призначення (перші поверхи віддані під громадську функцію, верхні під житло), також є окремостояча двоповерхова з мансардою будівля ресторану та торгового центру, значну частину кварталу займає сквер та ділянка розміщення будівлі синагоги. Технічний стан даних споруд – задовільний, будівлі капітальні. Детальним планом передбачається часткова зміна громадського призначення, забудови та площі трьох ділянок. Забудова даних ділянок є металевою, тимчасовою та підлягає зносу.

**- характеристика об'єктів культурної спадщини, земель історико-культурної спадщини;**

Квартал розташовується на території Державного історико-архітектурного заповідника м. Жовкви, межах комплексної охоронної зони пам'яток архітектури та містобудування центральної частини міста. На території кварталу розташовується пам'ятка архітектури національного значення – Синагога 1687 р.- XIX ст. (вул. Запорізька, 8). В найближчому оточенні кварталу розташовуються пам'ятки архітектури та містобудування національного та місцевого значення житлові будинки вул. вул. Львівської, Запорізької, пл. Вічевої, сакральні комплекси колишнього Домініканського монастиря (вул. Львівська, 10) та Василянського монастиря (вул. Василянська, 4).

**- характеристика інженерного обладнання**

Наявність інженерних мереж на даний етап проектування погоджено із відповідними службами і нанесені на топопідоснову М 1:1000. Згідно даної топопідоснови на території проектування та поруч проходить ряд інженерних мереж. Зокрема, проходять повітряні лінії електропередач 0.4 кВ.

**- характеристика транспорту**

Доступ до території проектування в даний час здійснюється:

- До ділянки №1 – ділянки розміщення магазину, зі сторони вул. Запорізької та проїзду зі сторони пл. Коновальця.
- До ділянок №2 - ділянки розміщення магазину, зі сторони вул. Запорізької;
- До ділянки №3 – ділянки часткового розміщення бару, зі сторони вул. Б.Хмельницького.

Загалом існуючі параметри даної вулиці є достатніми для обслуговування території проектування. Відповідно, наміри забудови потребують влаштування та ремонт проїздів в червоних лініях, опираючись на рішення генерального плану села.

**- характеристика озеленення і благоустрою**

Територія проектування на даний час використовується як територія громадського призначення та території озеленення загального користування (сквер). Елементи благоустрою на даній території відсутні. Цінні зелені насадження на ділянках де передбачається будівництво відсутні.

**- планувальні обмеження**

Планувальними обмеження для здійснення нової забудови на території ДПТ є охоронні зони інженерних мереж, червоні лінії вулиць, лінії забудови та нормативні розриви між існуючою та проєктованою забудовою.

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

Проектне рішення детального плану території базоване на :

- врахуванні існуючої планувальної структури населеного пункту;
- врахуванні рішень генерального плану населеного пункту;
- врахуванні аналізу історико-архітектурного опорного плану Жовкви з відновленням конфігурації забудови та історичної парцеляції ділянок;
- врахуванні існуючих планувальних обмежень;
- побажаннях та вимогах замовника – органу місцевого самоврядування , визначених у завданні на проектування та у ході робочих нарад під час роботи на проектом.
- врахуванні інтересів власників земельних ділянок;
- взаємозв'язку планувальної структури проекту з планувальною структурою існуючих кварталів та з рішеннями генерального плану.

**Переглянувши наявні планувальні обмеження, виходячи з оптимального формування і раціонального використання території, проектом ДПТ сформовано територію кварталу з такими видами призначення ділянок : громадським, житловим та озелененням загального користування (сквер).**

За функціональним використанням територія опрацювання поділяється на території об'єктів громадського призначення (39.7% території ДПТ), територію забудови змішаного типу «громадська функція-житло» (15,3% території ДПТ), територію житлової забудови (4.2% території ДПТ) та територію проїздів, проходів та озеленення загального користування (40,8% території ДПТ).

Структура проектованої забудови передбачена забудовою громадського призначення. Щільність проектованої забудови: до 90% території;  
Поверховість проектованої забудови: 2-3 поверхи.

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

**Орієнтовний проектний процентний розподіл за функціональним зонуванням території ДПТ (території кварталу забудови в межах червоних ліній) виглядає наступним чином:**

- території громадської забудови (заклади громадського харчування, об'єкти торгівлі та обслуговування) - 39,8%
- території загального користування (проїзди, проходи, озеленення) – 40,8 %
- територія житлового та змішаного призначення (громадська функція та житло)- 19,5%

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

Режим забудови території проектування передбачає використання даної території для розміщення об'єктів громадського призначення. Забудова передбачається на приватних земельних ділянках , яка підлягають частковій зміні цільового призначення.

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

Переважний вид використання території для містобудівних потреб (орієнтовно 40% території ДПТ) – територія громадського призначення.

Переважні види використання - об'єкти торгівлі, заклади громадського харчування, заклади громадського обслуговування.

Супутні види використання – об'єкти адміністративного та комунального призначення.

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

**Проектним рішенням ДПТ не вносяться зміни до планувальної структури генплану м.Жовква.**

Планування проекрованої території передбачає розташування на ділянках №1,2 та 3 громадських споруд (магазинів, закладів громадського харчування) В межах кварталу пропонується відновити прибудинкову територію для житлових багатоквартирних будівель з облаштуванням автомобільної стоянки та дитячих і спортивних майданчиків; розроблена пропозиція часткового відновлення історичної парцеляції, відтрасування цінної втраченої забудови (місця розташування микви, різні, єврейської школи та шпиталю, відновлення втраченої частини синагоги) відновлення історичної вуличної мережі, упорядкування скверу та території синагоги, також запропоновано розміщення проектної громадської забудови в межах кварталу

В межах території детального плану передбачається зміна конфігурацій земельних ділянок гр. Павлюка М.В. ( з існуючою площею 0,0342 на проектовану ділянку №1 площею 0,0305га.) та торгового підприємства «Равчанка» Жовківської райспоживспілки. ( з існуючою площею 0,0463 на проектовану ділянку №2 площею 0,0430га.) і зміна цільового призначення ділянки №3 з території озеленення загального користування на землі громадського призначення, а також необхідний комплекс заходів, щодо благоустрою, приведення до нормативних показників параметрів вулиць та проїзду, тощо.

## **10.Житловий фонд та розселення.**

На території проектування ДПТ не передбачається житлової забудови.

В проектованих об'єктах передбачається створити орієнтовно 20 робочих місць для робочого та адміністративного персоналу.

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

Система обслуговування населення в межах ДПТ представлена проектованими об'єктами торгівлі та громадського харчування. Також можливе розміщення в проектованих будівлях інших закладів обслуговування з переліку супутніх та допустимих функцій.

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

Даним детальним планом території враховано можливість реконструкції вулиць, що обмежують квартал – вулиці Львівської, Запорізької, Б.Хмельницького та Є.Коновальця. Зі сторони вулиці Коновальця пропонується розміщення автостоянки на 8м/місце, зі сторони вулиці Запорізької пропонується влаштування автомобільної стоянки на 7м/місце для мешканців прилеглої житлової забудови і частково для відвідувачів проектованих громадських будівель.

На території кварталу планується внутрішньоквартальна пішохідна територія (пл.Коновальця) з можливістю проїзду автотранспорту мешканців кварталу та для обслуговування громадської забудови.

Заїзд на ділянки №1 та №2 передбачається з вулиці Запорізької та проїзду з пл.Коновальця. Під'їзд до ділянки №3 відбувається з вул.Б.Хмельницького.

Радіуси поворотів, ухили , профіль проїзду , влаштування спеціальних заходів та організація дорожнього руху визначається окремим проектом.



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

Розділ інженерне забезпечення і розміщення інженерних мереж і споруд виконаний на основі архітектурно-планувального рішення та у відповідності до діючих будівельних, санітарних, природоохоронних правил і норм.

#### **Водопостачання**

Проектом ДПТ передбачено підключення проекрованої забудови до існуючого централізованого водопостачання.

Разом з тим в проектованій забудові слід вжити заходів по встановленню сучасної водоощадної арматури та енергоощадних систем водоспоживання, що дасть змогу на 25% зменшити водоспоживання об'єктів на території в цілому.

#### **Водовідведення**

##### **Побутова каналізація.**

Проектом ДПТ передбачено підключення проекрованої забудови до існуючої системи відведення побутових відходів.

Приймається , що водовідведення об'єкту рівне його водоспоживанню.

Проектом ДПТ на розрахунковий період господарсько-побутову каналізацію передбачається вирішити влаштуванням в межах території прилеглої забудови централізованої каналізації з прокладанням каналізаційних мереж в червоних лініях вулиць і підключенням до централізованої каналізаційної мережі згідно технічних умов експлуатуючої служби.

#### **Санітарна очистка.**

Відповідно з генеральним планом передбачається шляхом організованого збору та вивезенням на сміттєзвалище. На даний момент в м.Жовква передбачена подворова (адресна) система збору ТПВ тому передбачається для проектованих громадських закладів на господарських дворах передбачати місце для пластикового контейнера , який вивозиться до воріт при об'їзді спеціальною автомашиною для збору сміття (ТПВ).

Побутові відходи вивозяться з території ДПТ спеціалізованим автотранспортом згідно відповідної угоди із спеціалізованою організацією на офіційне місце їх утилізації.

#### **Теплопостачання**

В проектованій забудові передбачається опалення від двохфункційних котлів на газовому паливі, встановлених в приміщеннях паливних. За відповідного техніко-економічного обґрунтування можуть використовуватись котли на твердому паливі або електричні котли.

#### **Газопостачання**

Проектом ДПТ передбачено підключення проекрованої забудови до існуючої системи газопостачання в м.Жовква.

Слід зазначити, що проектом пропонується встановлення в проектованих будинках сучасних енергоощадних котлів, які в комплексі із терморегулюючими датчиками , застосуванням рекуператорів повітря та утепленням будинку із доведенням до нормативного рівня теплового опору, дозволять зменшити споживання газу орієнтовно на 20-25%.

#### **Електропостачання**

Електропостачання проекрованої забудови передбачається від існуючої електророзподільної системи міста згідно технічних умов експлуатуючої служби.

Потреба у електропостачанні проекрованої забудови визначається на наступних етапах проектування.

Для зменшення загального енергоспоживання на перспективу Детальним планом території передбачається на території кожного об'єкту розташувати дахові сонячні панелі та сонячні колектори. Зважаючи на державну політику щодо широкого впровадження та підтримки

альтернативних джерел електроенергії, розвитку відновлюваних екологічно чистих технологій та ресурсів широке використання сонячних панелей для генерування електроенергії дозволить на 30% зменшити енергоспоживання на протязі розрахункового строку детального плану території.

Всі інші конкретні питання по електропостачанню кварталу вирішуватимуться на наступних етапах проектування.

#### **Відведення поверхневих стоків.**

Відведення поверхневих стоків з території проектування здійснюватиметься за комбінованої системи дощової каналізації відкритого та закритого типу за допомогою дощоприймачів та водовідвідних каналів, що розташовуватимуться в межах ділянок вулиць і проїздів з твердим покриттям.

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

#### **14. 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 розроблено на топопідоснові М 1:1000 з січенням горизонталями через 1,0 (0,5) м. На схемі приведені напрямки і величини проєктованих ухилів вулиць, а також проєктовані та існуючі відмітки по осі проїзної частини вулиць і проїздів на перехрестях і в місцях основних перегинів поздовжнього профілю.

Організацію поверхневого стоку передбачається здійснити відкритою водовідвідною системою з влаштуванням містків, або труб на пересіченнях з вулицями та заїздами в комплексі з заходами по вертикальному плануванню.

**Для забезпечення цивільного захисту населення кварталу проектування передбачено ряд наступних заходів:**

#### **А) Укриття людей**

- передбачати пристосування споруд подвійного призначення, а саме: наземні, або підземні споруди що можуть бути використані за основним функціональним призначенням і для захисту людей та найпростіші укриття - цокольні або підвальні приміщення, що знижують комбіноване ураження людей від небезпечних наслідків надзвичайних ситуацій в проектованій забудові в межах ДПТ відповідно до вимог ДБН В.1.2-4-2006, ДБН В.2.2-5-97 та ДБН В.2.2-5-97 (Додаток 1) та Кодексу Цивільного захисту України.

Термін пристосування підвальних приміщень для укриття працівників (приведення у готовність) передбачити 24 години. Проектом ДПТ рекомендовано передбачити підвальні приміщення для використання у випадку надзвичайних ситуацій .

У випадку відсутності в будинку підвальних приміщень, які можна пристосувати під місце укриття на території присадибної ділянки на відстані не менше 10 м від будинку на території без твердого покриття споруджуються найпростіші укриття – щілини.

- місцем збору евакуйованого населення кварталу проектування може передбачатись відкритий простір північніше території проектування. Кінцево місце евакуації населення визначається відповідним розділом ІТЗ ЦЗ (ЦО) генерального плану населеного пункту.
- шляхи евакуації та система оповіщення населення плануються на весь населений пункт у відповідному розділі ІТЗ ЦЗ генерального плану населеного пункту.

#### **Б) Оповіщення людей**

Для зменшення наслідків надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру необхідне своєчасне оповіщення людей про загрозу та виникнення надзвичайних ситуацій, обстановку, яка склалася, а також інформування про порядок і правила поведінки в умовах надзвичайних ситуацій. Це дає можливість вжити необхідних заходів щодо захисту людей і матеріальних цінностей.

Створення системи оповіщення відвідувачів і працівників проектованої громадської забудови про загрозу виникнення надзвичайних ситуацій і постійне інформування людей про них передбачається із використанням гучномовців на даному об'єкті.

Оповіщення людей здійснюється у відповідності до плану цивільного захисту Львівської області та шляхом передачі інформації через радіотрансляційну мережу.

Рішення щодо централізованої системи оповіщення м.Жовкви повинно бути розроблене у складі розділу ІТЗ ЦЗ генерального плану населеного пункту.

#### **В) Протипожежне водопостачання**

Протипожежне водопостачання організовується та здійснюється у відповідності до СніП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения». При проектуванні водопроводу по вулицях в межах ДПТ передбачити, що проектований водопровід повинен бути закільцьований та містити пожежні гідранти з нормованим кроком.

На наступних стадіях проектування слід звернути увагу на дотримання вимог ДБН щодо протипожежних відстаней між житловими громадськими, господарськими будівлями (додаток 1.1 ДБН 360-92\*\*), нормативних відстаней до охоронних зон, обов'язкового влаштування систем блискавкозахисту тощо.

Згідно вимоги діючих ДБН проектні рішення інженерно-технічних заходів цивільної оборони на стадії ДПТ розробляються з врахування рішень розділу «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)» (ІТЗ ЦЗ) генерального плану міста. Даний розділ виконується разом з розробленням генерального плану населеного пункту або після нього. Рішення ІТЗ ЦЗ для даного кварталу будуть розроблені у складі розділу ІТЗ ЦЗ генерального плану.

Зважаючи на відсутність на території ДПТ потенційно небезпечних об'єктів , а також потенційних чинників надзвичайних ситуацій природного та техногенного характеру схема цивільного захисту в даному генеральному плані згідно завдання , погодженого Головним управлінням Державної служби надзвичайних ситуацій у Львівській області не розробляється.

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

При проектуванні території передбачено комплексний благоустрій території, зокрема: благоустрій проїздів та вулиць в червоних лініях, благоустрій озелененої зони (скверу), влаштування пішохідних доріжок, лавок, ліхтарів, трасування втраченої забудови та місця розташування частини оборонного муру.

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

Проектом не передбачено розміщення на території ДПТ об'єктів , що можуть здійснювати негативний вплив на навколишнє середовище. Територія проектування повинна буди належним чином впорядкована та освітлена. Замощення вулиць і проїздів асфальтобетон, пішохідної частини – фігурні елементи мощення.

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

**Розрахунковий термін реалізації ДПТ – 20 років, в тому числі 1-ий етап – від 3 до 7 років.**

**Черговість реалізації ДПТ передбачає реалізацію всієї проектованої забудови та інфраструктури протягом 1-шої черги реалізації.**

**У випадку змін у черговості будівництва , пов'язаних із відсутністю фінансування, інвестицій, нововиявленими обставинами, що ускладнюють будівництво, тощо частина рішень по реалізації ДПТ можуть бути реалізовані після завершення 1-шої черги в межах розрахункового терміну ДПТ.**

#### **1-ший етап. (1-ша черга) до 3 –х років.**

Будівництво забудови, влаштування транспортної та інженерної інфраструктури, підключення об'єкту до централізованих інженерних мереж. Здійснюється за кошти забудовника.

#### **2-га черга. (2-га черга) до 7 –х років.**

Реконструкція дорожньо – транспортної мережі та облаштування централізованої інженерної інфраструктури кварталу. Будівництво вулиць та проїзду, завершення підключення об'єкту до централізованих інженерних мереж. Здійснюється за кошти забудовника.

Будівництво загальної інфраструктури передбачено за рахунок коштів державного бюджету , сільської ради та коштів залучених від забудовників в рамках програми залучення коштів забудовників на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту.

### **18. Перелік вихідних даних.**

1. Рішення Жовківської міської ради № 18 від 2.02.2016 р.
2. Завдання на проектування
3. Генеральний план м.Жовква
4. Історико-архітектурний опорний план м.Жовква.
5. Геодезичне знімання М 1:1000.
6. Натурні обстеження та фото фіксація території , виконана в ході роботи над проектом у 2017 році.
7. Матеріали аерофотозйомки м.Жовкви за 2016-2017 рік.

**ПРИМІТКА:**

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (стаття 19) у складі ДПТ розробляється проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб. Даний проект землеустрою та проекти землеустрою щодо відведення окремих земельних ділянок розробляються землеупорядною організацією на основі затвердженого детального плану території.

Графічні матеріали Детального плану території виконані у державній системі координат 1963 року та можуть бути переведені у систему УСК-2000 спеціалізованою землеупорядною організацією при переведенні земельних та містобудівних кадастрів у дану систему.

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» Детальний план території підлягає розгляду на громадських слуханнях. Порядок проведення громадських слухань визначено постановою Кабінету міністрів України.

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

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

Детальний план території розглядається і затверджується виконавчим органом сільської, селищної, міської ради протягом 30 днів з дня його подання, а за відсутності затвердженого в установленому цим Законом порядку плану зонування території – відповідно сільською радою.

**Детальний план території не підлягає експертизі.**

**19. Основні техніко - економічні показники детального плану території**

(згідно ДБН Б.1.1-14:2012)

Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників		
		Існуючий стан	Етап від 3 років до 7 років	Етап від 15 років до 20 років
<b>Територія</b>				
Територія в межах проекту у тому числі:	га / %	1.4/100	1.4/100	1.4/100
- житлова забудова у тому числі:	»	-	-	-
а) ділянки садибної забудови	»	0,0392	0,0392	0,0392
б) квартали багатоквартирної забудови ( з урахуванням забудови змішаного типу з громадською функцією на перших поверхах)	»	0,2342	0,2342	0,2342
- ділянки установ і підприємств обслуговування ( крім підприємств і установ мікрорайонного значення)	»	0,2984	0,4390	0,5382
- зелені насадження ( крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	»	0,2190	0,2482	0,1490

- вулиці, площі (крім вулиць мікрорайонного значення)	»	0,6092	0,4394	0,4394
Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, курортної, оздоровчої тощо)	»	-	-	-
- інші території (сільськогосподарські землі)	»	-	-	-

**Містобудівні умови та обмеження  
забудови земельної ділянки**

**Квартал в межах вулиць Львівська, Запорізька, Б.Хмельницького та Є.Коновальця  
у м.Жовква Жовківського району Львівської області**  
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

**Загальні дані:**

1. Назва об'єкта будівництва: **Об'єкти громадського обслуговування**
2. Інформація про замовника: **Жовківська міська рада**
3. Наміри забудови: **Нове будівництво об'єктів громадського обслуговування та торгівлі**
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: **діл.№1 та №2 вул.Запорізька,  
діл.№3 вул.Б.Хмельницького**
5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою:
6. Площа земельних ділянок: **ділянка №1 -0,0305га, ділянка №2 -0,0430га, ділянка №3 -  
0,0113га**
7. Цільове призначення земельної ділянки **територія громадського призначення;**
8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): **Генеральний план м.Жовква, Історико-архітектурний опорний план розроблений НУ «ЛП» «НДЛ-104» у 2007р.**
9. Функціональне призначення земельних ділянок: **для резерву території громадського призначення**
10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва:

**Площа ділянки №– 0,0305 га:**

- площа забудови ділянки - 210 м.кв.;
- площа заощення – 95 м.кв.
- умовна висота будівлі – до 7 м.
- гранична висота будівлі – 12,0 м (відносно поверхні землі, в місці найбільшого перепаду висот).

**Площа ділянки №2– 0,0430га:**

- площа забудови ділянки - 385 м.кв.;
- площа заощення – 45 м.кв.
- умовна висота будівлі – до 7 м.
- гранична висота будівлі – 12,0 м (відносно поверхні землі, в місці найбільшого перепаду висот).

**Площа ділянки №3 – 0,0113га**

- площа забудови ділянки - 100 м.кв.;
- площа заощення – 13 м.кв.
- умовна висота будівлі – до 7 м.
- гранична висота будівлі – 12,0 м (відносно поверхні землі, в місці найбільшого перепаду висот).

*Дані показники є орієнтовними і можуть бути уточнені на наступних стадіях проектування.*

### Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівель: – **12 (відносно землі, в місці найбільшого перепаду висот);**
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки : **до 88% ;**
3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови) **---**;
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови: **в межах червоних ліній, лінія забудови – по довгій стороні головного фасаду будівлі;**
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони): **червоні лінії існуючих та проєктованих вулиць, охоронні зони інженерних мереж**
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проєктуються, до інших будинків та споруд: **не менше бм.**
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: **згідно ДБН 360-92\*\*;**
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва": **виконати інженерно-геологічні вишукування;**
9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою):
  - Тип мощення: **проїзди - асфальтобетон або бетонна бруківка;**
  - тротуари - **бетонна бруківка або бруківка з природних матеріалів;**
  - Елементи благоустрою на земельній ділянці - **лавки, смітники, ліхтарі.**
  - **Організація під'їздів до будівлі/споруди, пішохідних переходів, місць паркування автомашин - вказано на схемі.**
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: **Передбачити під'їзди та підходи до будівель, можливості проїзду пожежних машин;**
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту: **згідно зміни №4 до ДБН 360-92\*\* та рішень даного ДПТ.**
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: В процесі реалізації проєкту детального планування території передбачити проведення необхідних історичних та археологічних досліджень та врахувати пам'яткооронні вимоги щодо проєктування окремих об'єктів в межах комплексної охоронної зони пам'яток архітектури та містобудування центральної історичної частини м. Жовкви.

---

(ініціали та прізвище керівника  
органу містобудування та архітектури)

---

(підпис, дата)



ГРАФІЧНА ЧАСТИНА