

Фізична особа-підприємець Рогожина Ю. В.

ЗАМОВНИК: Луцька міська рада

## **ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ**

**в межах вул. Ярослава Мудрого - вул. Ростислава Волошина  
у м. Луцьку**

Пояснювальна записка. Детальний план території.  
17/2024 -ПЗ  
17/2024 –ДПТ

м.Луцьк-2024 р.

Фізична особа-підприємець Рогожина Ю. В.

ЗАМОВНИК: Луцька міська рада

## **ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ**

**в межах вул. Ярослава Мудрого - вул. Ростислава Волошина  
у м. Луцьку**

Пояснювальна записка. Детальний план території.  
17/2024 -ПЗ  
17/2024 –ДПТ

Фізична особа-підприємець \_\_\_\_\_ **Ю. В. Рогожина**

м.Луцьк-2024 р.

**ЗМІСТ ТОМУ**

<b>Позначення</b>	<b>Найменування</b>	<b>Аркуш</b>
17/2024-З	Зміст тому	1
17/2024-СП	Склад проєкту	2
17/2024-ПД	Підтвердження ГАП	3
<b>I</b>	<b>ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА</b>	<b>4</b>
1	Вступ	4
2	Комплексна оцінка території	4
3	Просторово-планувальна організація території	6
4	Землеустрій та землекористування	9
5	Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	9
6	Обмеження у використанні земельних ділянок	9
7	Забудова території та господарська діяльність	10
8	Обслуговування населення	12
9	Транспортна мобільність та інфраструктура	12
10	Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації	14
11	Підготовка та благоустрій території	17
12	Модель розвитку території детального планування у довгостроковій перспективі	19
13	Обґрунтування проєктних рішень	19
14	Функціональне використання території	20
15	План реалізації містобудівної документації	20
16	Техніко економічні показники	22
	<b>Вихідні дані для проєктування</b>	<b>23</b>
	Рішення Луцької міської ради Волинської області №58/98 від 24.04.2024 року про надання дозволу на розроблення проєкту детального плану території в межах вул. Ярослава Мудрого – вул. Ростислава Волошина у місті Луцьку	
	Завдання на розроблення детального плану території	
	Рішення Луцької міської ради про затвердження «Внесення змін до генерального плану м. Луцьк від 23.02.2022 №26/49.	
	Інформаційне повідомлення про кількість квартир в існуючому багатоквартирному житловому будинку за адресою м. Луцьк вул. Ярослава Мудрого 48А	
	Інформаційне повідомлення про кількість квартир в існуючому багатоквартирному житловому будинку за адресою м. Луцьк вул. Ярослава Мудрого 48Г	
	Топографо-геодезичні вишукування	
<b>II</b>	<b>КРЕСЛЕННЯ</b>	

## СКЛАД ПРОЄКТУ

№ з/п	Назва матеріалів	Масштаб
<b>I. Текстові матеріали</b>		
<b>1.</b>	Пояснювальна записка	б/м
<b>II. Графічні матеріали</b>		
<b><u>Містобудівна частина</u></b>		
<b>1.</b>	Загальні дані Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту	1: 10 000
<b>2.</b>	Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель.	1:1 000
<b>3.</b>	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель.	1:1 000
<b>4.</b>	План функціонального зонування території.	1:1 000
<b>5.</b>	Схема транспортної мобільності та інфраструктури.	1:1 000
<b>6.</b>	Схема інженерного забезпечення території.	1:1 000
<b>7.</b>	Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування.	1:1 000
<b>8.</b>	План червоних ліній.	1:2 000
<b>9.</b>	Креслення поперечних профілів вулиць	1:50
<b><u>Землевпорядна частина</u></b>		
<b>10.</b>	План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень і обтяжень	1:2 000
<b>11.</b>	План земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру	1:2 000
<b>12.</b>	План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації	1:2 000

## ПІДТВЕРДЖЕННЯ ГАП

**Містобудівна документація "Детальний план території в межах вул. Ярослава Мудрого - вул. Ростислава Волошина у м. Луцьку" розроблена згідно з чинними нормами, правилами, інструкціями та Державними стандартами.**

Головний архітектор проєкту \_\_\_\_\_ Сухоставець С. В.

## 1. ВСТУП

Детальний план території (ДПТ) площею 8,6749га в межах вул. Ярослава Мудрого - вул. Ростислава Волошина у м. Луцьку здійснюється з метою зміни цільового призначення, меж та встановлення параметрів забудови в межах ДПТ. Розроблення проекту містобудівної документації здійснюється на основі:

- раніше розробленою містобудівною документацією «Внесення змін до генерального плану міста Луцька» Державним науково-дослідним інститутом проектування міст «ДІПРОМІСТО» імені Ю.М. Білоконя та затвердженою рішенням Луцької міської ради №26/49 від 23.02.2022 року;

- раніше розробленого ФОП "Гривнак Л. В." м. Львів 2019р «Генеральним планом села Рованці»;

- Топографо-геодезичної зйомки розробленої ФОП Ляшук О. С. станом на 10.03.2024 рік;

Розроблення проекту ДПТ здійснюється ФОП Рогожиною Ю. В. згідно з рішенням Луцької міської ради №58/98 від 24.04.2024 року, Головний архітектор проекту Сухоставець С.В., сертифікат серії АА №001065 від 27.12.2012 р.

Проект виконано відповідно до

- Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності;

- Закону України "Про основи містобудування" ;

- Закону України "Про автомобільні дороги" ;

- Земельного кодексу України;

- Наказу Міністерства охорони здоров'я України №173 від 19.06.1996р. "Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів;

Постанови Кабінету міністрів України від від 27.11.2022 р.№1455 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж»

- ДБН Б.1.1-14-2021 «Склад та зміст містобудівної документації»;

- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»;

- ДБН В.2.3-4:2015 «Автомобільні дороги»;

- ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання».

Детальний план території, після затвердження, стає основним документом, згідно якого повинно здійснюватися капітальне будівництво, благоустрій та інженерне облаштування території земельної ділянки.

Проект виконаний на розрахунковий строк 7 років - до 2031 року.

## 2. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

### 2.1. Рельєф

Рельєф в межах проектної території - рівнинний. Абсолютні позначки поверхні коливаються від 189,7 м до 193,2 м.

В геотектонічному відношенні територія знаходиться в межах району Пд.-Сх околиці Східноєвропейської платформи. За гідрогеологічним поділом описувана територія належить до 1-го гідрогеологічного району в межах Передкарпатського артезіанського басейну. За інженерно – геологічними характеристиками територія складена пісками, суглинками, глинами

Фізико – геологічні процеси та явища, несприятливі для розміщення обслуговування об'єктів на даній земельній ділянці відсутні.

## **2.2. Клімат**

Клімат Луцького району помірно-континентальний, із м'якою зимою і теплим літом, зтяжною весною та осінню. Середньорічна кількість опадів — 595—605 мм. У теплий період року випадає до 70 % опадів.

У зв'язку з рівнинним характером поверхні Волинської області тут не спостерігається значних контрастів у розподілі по території температури повітря. Зниження температури повітря відмічається взимку в напрямку з заходу на схід. Із зимових місяців найтеплішим є грудень, середньомісячна температура якого становить по області -1,9...-2,6°C.

Найхолоднішим зимовим місяцем є січень, причому найнижчі середньо-січніві температури повітря -5,1°C. спостерігаються на сході області.

Липневі температури по області коливаються в межах 18,4-18,8°C. Інколи в липні трапляються відхилення від середньої багаторічної.

Середньорічні температури повітря в межах області становлять 7,0-7,5°C, а амплітуда річних коливань – від 23 до 24,9°C. Величини річної амплітуди збільшуються на схід у зв'язку зі зростанням континентальності клімату області в цьому напрямі.

Характеристика термічного режиму області буде неповною, якщо не зважати на екстремальні температури: найнижчі (абсолютний мінімум) і найвищі (абсолютний максимум). Крайні значення температур характеризують ступінь денного нагрівання повітря і нічного охолодження.

Найнижчі температури повітря в області спостерігаються при вторгненнях континентального арктичного повітря. Тільки три літні місяці: червень, липень і серпень – мають додатний абсолютний мінімум (0-5°C), дев'ять місяців – від'ємне значення абсолютного мінімуму. В окремі роки абсолютні мінімуми коливаються в широких межах, особливо в січні і лютому, коли вони досягають -31...-39°C. Такі абсолютні мінімуми температури повітря спостерігаються приблизно один раз на 50 років. Низьким температурам сприяють форми рельєфу.

Абсолютний максимум температури повітря спостерігається в області з приходом теплих повітряних мас з Атлантичного океану або з Малої Азії. При таких умовах циркуляції взимку температура повітря може підніматися до 10-14°C, а влітку до 30-39°C

Важливою характеристикою термічного режиму є суми температур, якими визначаються потреби рослин в теплі.

Глибина промерзання ґрунту в області незначна і в середньому становить 20-25 см. Навіть у найсуворіші зими промерзання ґрунту не перевищує 110 см, але в окремі роки він не промерзає і сніг випадає на мокрий ґрунт

## **2.3. Ґрунти**

За природними умовами область поділяється на три зони: північно-поліську, південно-поліську та лісостепову. Північно-поліська зона, що займає 3/4 території області,— це плоска низовина, яка в районі Ковеля і Любомля має невеликі підвищення. Тут багато лісів, чагарників, боліт і торфовищ. Південно-поліська і лісостепова зони області мають хвилястий рельєф, розташовані вони переважно на Волино-Подільській височині.

В області багато річок та озер. По річці Західному Бугу проходить державний кордон України з Польською Народною Республікою. Ріки поліської частини області (Прип'ять, Турія, Стир, Стохід) мають низькі береги і весною широко розливаються, утворюючи численні протоки. Майже всі річки багатководні, місцями глибокі, мають сплавне і деяке транспортне значення. Озера, яких в області налічується понад 220, багаті рибою. У верхів'ях річки Прип'яті є група озер, серед них — озеро Світязьке (одне з найбільших на Україні), а також Пулемецьке, Люцемір, Перемут, Біле, Турське, Оріхове та інші.

#### **2.4. Рослинність**

На території земельної ділянки відсутні цінні зелені насадження які підлягають збереженню.

### **3. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ**

Основними принципами планувально-просторової організації при розробці детального плану території, на яких базується проектне рішення виступають:

- взаємозв'язки функціонально-планувальної структури проектної території з відповідною структурою існуючих земельних ділянок міста та з рішеннями генерального плану міста Луцьк;
- доповнення системою проїздів, щоб вдосконалили загальну схему пішохідних і транспортних зв'язків;
- покращання комфортності проживання та праці на земельній ділянці;
- забезпечення запроектованих об'єктів, інженерною інфраструктурою та ін.

Територія для розробки ДПТ, на даний час є окремими ділянками, що складаються з наступних територій:

- житлової садибної забудови;
- багатоквартирної забудови;
- громадської забудови;
- транспортної інфраструктури;
- комунальних об'єктів.

Вплив автотранспорту на дану територію - присутній.

Даним ДПТ передбачено уточнення і доповнення до генерального плану міста на новому рівні містобудівної документації, пов'язаному із більшою деталізацією містобудівного планування території та проектних рішень, у тому числі розміщення багатоквартирної житлової забудови з уточненням поверховості та забезпечення перспективного населення об'єктами громадського обслуговування.

#### **Архітектурно-планувальна організація території**

Основні фактори, які впливають на концепцію архітектурно-планувальної та об'ємно-просторової організації території є:

- планувальні обмеження;
- врахування наявного територіального розподілу території;
- забезпечення санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших містобудівних умов.

Проектом передбачено розробку проекту детального плану території, а саме зміну параметрів забудови території встановлення поверховості багатоквартирної та громадської забудови з дотримання необхідних умов і обмежень.

**На проєктованій території в межах детального плану площею 8,6749 га передбачено розміщення:**

- існуючого двоповерхової громадської будівлі (поз. №2, лист ДПТ-3), площею забудови – 339,0 м<sup>2</sup>;

Орієнтовна площа громадських приміщень становить – 474,6м<sup>2</sup>.

- Існуючої будівлі шиномонтажу (поз. №3, лист ДПТ-3), площею забудови – 47,0 м<sup>2</sup>;

Кількість постів – 1 шт:

- існуючого п'ятиповерхового житлового будинку (поз. №4, лист ДПТ-3) та існуючого шестиповерхового багатоквартирних житлового будинку (поз. №5, лист ДПТ-3), площею забудови – 18270 м<sup>2</sup>;



Орієнтовна кількість квартир становить - 100 шт;

1-кімнатні – 17;

2 або більше кімнатні – 83;

Орієнтовна кількість мешканців становить – 250 осіб.

- існуючої двоповерхової господарської будівлі (поз. №6, лист ДПТ-3), площею забудови – 75,0 м<sup>2</sup>;

- проектного дев'ятиповерхового багатоквартирний житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури та підземним паркінгом (поз. №10, лист ДПТ-3), площею забудови – 1471,0 м<sup>2</sup>;

Прогнозована кількість квартир становить – 144шт;

1-кімнатні – 94;

2 або більше кімнатні – 50;

Прогнозована площа квартир – 6 700,0м<sup>2</sup>;

Розрахункова кількість мешканців становить – 247 осіб;

Прогнозована площа торговельних приміщень становить – 840,0м<sup>2</sup>;

- трьох проектних дев'ятиповерхових багатоквартирних житлових будинків (поз. №11, 12, 13 лист ДПТ-3), площею забудови – 2596,0 м<sup>2</sup>;

Прогнозована кількість квартир становить – 290шт;

1-кімнатні – 189;

2 або більше кімнатні – 101;

Прогнозована площа квартир – 21 000,0м<sup>2</sup>;

Розрахункова кількість мешканців становить – 855 осіб.

- проектного дев'ятиповерхового багатоквартирного житлового будинку (поз. №14, лист ДПТ-3), площею забудови – 816,0 м<sup>2</sup>;

Прогнозована кількість квартир становить – 90шт;

1-кімнатні – 59;

2 або більше кімнатні – 31;

Прогнозована площа квартир – 4970,0м<sup>2</sup>;

Розрахункова кількість мешканців становить – 192 особи.

- проектної триповерхової будівлі торгівлі з підземним паркінгом (поз. №15, лист ДПТ-3), площею забудови – 402,0 м<sup>2</sup>;

Прогнозована площа торговельних приміщень становить – 844,2м<sup>2</sup>;

- проектної п'ятиповерхової будівлі торгівлі з підземним паркінгом (поз. №16, лист ДПТ-3), площею забудови – 594,0 м<sup>2</sup>;

Прогнозована площа торговельних приміщень становить – 2079,0м<sup>2</sup>;

- проектного семиповерхового офісного комплексу з підземним паркінгом (поз. №17, лист ДПТ-3), площею забудови – 761,0 м<sup>2</sup>;

Прогнозована площа офісних приміщень становить – 3196,2м<sup>2</sup>;

- проектного дев'ятиповерхового багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (поз. №18, лист ДПТ-3), площею забудови – 1194,0 м<sup>2</sup>;

Прогнозована кількість квартир становить – 120шт;

1-кімнатні – 80;

2 або більше кімнатні – 40;

Прогнозована площа квартир – 6100,0м<sup>2</sup>;

Розрахункова кількість мешканців становить – 230 осіб;

Прогнозована площа торговельних приміщень становить – 750,0м<sup>2</sup>.

- проєктного дев'ятиповерхового багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури та підземним паркінгом (поз. №19, лист ДПТ-3), площею забудови – 889,0 м<sup>2</sup>;

Прогнозована кількість квартир становить – 86шт.

1-кімнатні – 152;

2 або більше кімнатні – 38;

Прогнозована площа квартир – 4900,0м<sup>2</sup>;

Розрахункова кількість мешканців становить – 190 осіб;

Прогнозована площа торговельних приміщень становить – 500,0м<sup>2</sup>;

- проєктного триповерхового торгового центру з підземним паркінгом (поз. №20, лист ДПТ-3), площею забудови – 1195,0 м<sup>2</sup>;

Прогнозована площа торговельних приміщень становить –2509,5м<sup>2</sup>.

- трьох проєктних в'їздів та виїздів до підземного паркінгу (поз. №21, 22, 23, лист ДПТ-3), площею забудови – 108,0 м<sup>2</sup>;

- існуючої трансформаторної підстанції (поз. №24, лист ДПТ-3), площею забудови – 62,4 м<sup>2</sup>;

**Також передбачено розміщення:**

- існуючих одноповерхових зблокованих гаражів (поз. №7,8 лист ДПТ-4), площею забудови – 338,0 м<sup>2</sup>;

Орієнтовна кількість машино-місць становить - 17 шт

- Підземних автостоянок (лист ДПТ-5) загальною площею 16594,0м<sup>2</sup>, на 324 машино-місця;

- Відкритих тимчасових та постійних автостоянок (лист ДПТ-3), на 243 машино-місця;

- Майданчиків для занять фізкультурою, майданчиків для відпочинку дітей молодшого шкільного і дошкільного віку, майданчиків для відпочинку дорослого населення, майданчиків для стоянки велосипедів, майданчиків для сміттєзбірників та майданчиків для вигулу домашніх тварин (лист ДПТ-3).

Відповідно до проєкту кількість перспективного населення території багатоквартирної житлової забудови, становить - 1965 чол. Розрахунок майданчиків житлової частини приведено в таблиці 1.

**Таблиця 1**

№ з/п	Майданчики	Норма, м <sup>2</sup> на чол.	Показники за нормами, м <sup>2</sup>	Показники за проєктом, м <sup>2</sup>
1.	Для ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку (разом з тінювими навісами)	0,7	1375,2	1376,0
2.	Майданчик для відпочинку дорослого населення	0,2	392,9	481,0
3.	Майданчик для тимчасової стоянки велосипедів	0,1	196,5	216,0
4.	Майданчик для занять фізкультурою	0,2	392,9	500,0
5.	Для збирання побутових відходів	0,07	137,5	140,0
6.	Майданчик для вигулу домашніх тварин	0,3	589,4	742,0

### **3.1 Ситуаційний план**

Проектowana територія знаходиться в південній частині міста Луцька та межує:

- З півночі та сходу – існуюча вулиця Ярослава Мудрого (згідно з ГП міста Луцьк).
- З півдня – межа населених пунктів міста Луцьк та села Рованці, проєктowana вулиця (згідно з ГП міста Луцьк та ГП села Рованці).
- З заходу – існуюча вулиця Ростислава Волошина (згідно з ГП міста Луцьк).

### **3.2 Планувальний каркас та система розселення**

Чисельність населення в межах розробки ДПТ території становить 1965 осіб. Система розселення сформована існуючою та проєктною територією багатоквартирної забудови.

Зв'язок з територією ДПТ здійснюватиметься по існуючій та раніше запроєктованій мережі вулиці і доріг з твердим покриттям.

Доступ до майданчиків на території ділянок передбачено влаштувати вільним для усіх мешканців.

### **4. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

На даний час проєктна територія детального плану сформована існуючою закадастрованими земельними ділянками приватної та комунальної власності з різним цільовим призначенням, а саме:

- для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);
- для ведення особистого селянського господарства;
- для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови;
- для ведення підсобного сільського господарства;
- для розміщення та експлуатації будівель і споруд іншого наземного транспорту;
- для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу;
- для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;
- для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії;

Перелік закадастрованих ділянок які знаходяться в межах проєктної території наведено на листах креслень (див лист ДПТ-10...ДПТ-12).

Території в межах червоних ліній відносяться до земель комунальної власності та належать Луцькій міській громаді. Якщо червоні лінії перетинають закадастровані раніше земельні ділянки, тоді на даних ділянках встановлюється сервітут обмеженого користування згідно з чинним законодавством.

### **5. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ**

В межах розробки Детального плану території відсутні природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.

Згідно нормативно-правових актів України, освоєння територій під житло вимагає дотримання основних положень нормативних документів, які спрямовані на охорону і відродження екосистем і встановлення безпечних умов проживання населення.

Несприятливий вплив на навколишнє середовище буде чинити транзитний автотранспорт, який проходитиме по проєктних та існуючих вулицях. Викиди автотранспорту у повітряний басейн населеного пункту не перевищують санітарних норм.

Рівень шуму у період пікових навантажень на автотрасі визначений у межах вимог: для 7-9 годин - 55-60 дБА, з 23 до 7 годин - 45 дБА, що відповідає нормативним вимогам.

Аналіз екологічного стану свідчить про те, що територія в межах розробки проєкту, в екологічному відношенні відповідає санітарним вимогам щодо розміщення житла та громадської забудови.

### **6. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

Проєктна територія обмежена:

#### **Червоними лініями існуючих вулиць:**

- існуючої житлової вулиці Ярослава Мудрого становить – 35,0м;

- існуючої житлової вулиці Ростислава Волошина – 10,5м;
- проєктованої вулиці з півночі території - 15,0м;

Межі червоних ліній прийняті відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

**Лініями регулювання житлової забудови – 3,0м.**

Відстань від червоних ліній до ліній регулювання забудови прийнята відповідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»

**Охоронними зонами електромереж та мереж зв'язку:**

- повітряних ЛЕП, потужністю 0,4 кВ – 2,0м;
- підземних кабелів електромереж – 1,0 м;
- мережі зв'язку – 2,0 м;
- трансформаторної підстанції – 3,0 м.

Охоронні зони електромереж та мереж зв'язку прийняті відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та Постанови №1455 від 27.11.2022р.

**Охоронними зонами мереж газопостачання:**

- середнього тиску понад 0,005 до 0,3 МПа – 4,0м;
- низького тиску до 0,005 МПа – 2,0м;

Охоронні зони прийняті відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та ДБН В.2.5-20:2018 «Газопостачання».

**Охоронними зонами мереж водопроводу та каналізації:**

- мережа водопроводу – 5,0м;
- мережа самопливної каналізації – 3,0м;
- мережа напірної каналізації – 5,0м;

Охоронні зони прийняті відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проєктування».

**Охоронними зонами теплової мережі – 5,0м.**

Охоронні зони прийняті відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та ДБН В.2.5-39:2008 «Інженерне обладнання будинків і споруд. Зовнішні мережі та споруди. Теплові мережі».

## **7. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЇ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ**

Режим забудови території, визначеної для містобудівних потреб, встановлюється у генеральних планах населених пунктів, планах зонування та детальних планах територій, та є обов'язковим для врахування під час розроблення землепорядної документації.

Встановлення режиму забудови території, визначеної для містобудівних потреб, не тягне за собою припинення права власності або права користування земельними ділянками, зміни адміністративно-територіальних меж до моменту вилучення (викупу) земельної ділянки.

Метою зонінгу є збереження і раціональне використання середовища для забезпечення соціально – економічного розвитку населеного пункту та гармонійного розвитку людини. В основу правил зонування території покладено такі засади, які б забезпечували функціональну, соціально-економічну, екологічну, планувальну, естетичну сумісність всіх існуючих або перспективних видів її використання і забудови та найбільше б відповідали інтересам її розвитку.

Зонінгові правила дозволяють зміну використання земельних ділянок її власнику чи орендарю в залежності від прибутковості чи попиту на ринку даного виду використання.

Функціональний зонінг є складовою детального плану. Включає в себе, згідно з концепцією детального плану, організацію умов, норм та стандартів забудови земель, проектування та розташування будівель на землі відповідно до функціональних зон населеного пункту. Він дозволяє особам, які мають право володіти, використовувати та забудовувати земельні ділянки, знати від самого початку, які типи використання, споруди чи будинки можуть бути встановлені ними на даній території. Це також дає змогу вибирати із кількох варіантів найбільш прийнятний, що в кінцевому результаті дає власнику чи орендарю можливість отримання прибутку.

Кожна зона розглядається з позиції досягнення функціональної цілісності, а також економічної соціальної достатності.

### **Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території**

При освоєнні території дотримуватись планувальних обмежень визначених в ДПТ:

- червоних ліній доріг;
- ліній регулювання забудови;
- охоронних зон від інженерних споруд та комунікацій.

#### **7.1 Розміщення житлового фонду**

Даною містобудівною документацією передбачено розміщення існуючих та проектних багатоквартирних житлових будинків різної поверховості, площа забудови яких становить – 8793,0 м<sup>2</sup>. Прогнозована кількість мешканців в даних будинках становить – 1965 осіб.

Щільність житлового фонду для даної території становить:

$1965/8,6749=227$  осіб/га

#### **7.2 Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів**

В межах проектної розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів не передбачається. При розробленні спеціалізованої документації на виділену ділянку, в межах території, можливе проектування ділових центрів та інноваційних об'єктів.

#### **7.3 Розміщення виробничих об'єктів**

В межах території проектування не передбачено розміщення виробничих об'єктів. Також за межами території відсутні виробничі об'єкти які мають санітарні зони що обмежують використання запроектованої території.

#### **7.4 Збереження традиційного середовища**

На території проектної ділянки відсутні:

- об'єкти всесвітньої спадщини, їх території та буферні зони;
- об'єкти культурної спадщини, їх території та зони охорони пам'яток культурної спадщини;
- історичні ареали населених місць;
- історико-культурні заповідники;
- історико-культурні заповідні території;
- охоронювані археологічні території;
- музеї.

Архітектурна композиція території проектування виконується з врахуванням ситуації що склалась.

## 8. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

В межах території проєктування передбачено розміщення існуючих та проєктних громадських будівель різної поверховості, площа забудови яких становить – 3338,0 м<sup>2</sup>.

- прогнозована торговельна площа громадських будівель та приміщень вбудованих в багатоквартирні житлові будинки становить – 7522,5 м<sup>2</sup>.

- прогнозована корисна площа громадських будівель які використовуються як офісні приміщення становить – 3670,6 м<sup>2</sup>. Орієнтовна кількість працівників офісних будівель може становити - 612 осіб.

Необхідні місця в загальноосвітніх школах I-III ступенів, дошкільних установах згідно розрахунку за згодою замовника розміщуються поза межами розробки детального плану.

В межах детального плану території передбачено розміщення окремо розташованих та вбудованих в багатоквартирні житлові будинки приміщень комерційного призначення. При проєктуванні даних приміщень є можливість передбачити розміщення: аптек, магазинів продовольчих та непродовольчих товарів, підприємств громадського харчування та підприємств побутового обслуговування.

Розрахунки об'єктів громадського обслуговування та їх розміщення приведено в таблиці 2

**Таблиця 2**

№ з/п	Найменування	Одиниці виміру	Норм показник на 1000 чол.	Потреба за проєктом	Розміщення
1.	Населення	чол.	1965		
2.	Дошкільні установи	місць	70	255,4	м. Луцьк (згідно з генеральним планом)
3.	Загальноосвітні школи	місць	130	27,8	
4.	Лікарня, стаціонар	ліжок	14,15	47,1	
5.	Поліклініка	відвідувань в зміну	24	0,2	
6.	Аптека	об'єкт	0,1	451,8	м. Луцьк (згідно з генеральним планом) є можливість розміщення в межах даного ДПТ
7.	Магазини з них:	м <sup>2</sup> торг. площі	230	451,8	
8.	Продовольчих товарів	м <sup>2</sup> торг. площі	80	157,2	
9.	Непродовольчих товарів	м <sup>2</sup> торг. площі	150	294,7	
10.	Підприємства громадського харчування	місць	40	78,6	
11.	Підприємства побутового обслуговування	місць	9	17,7	

Характеристика об'єктів культурно-побутового обслуговування в місті Луцьк виявляє, що потреби населення, яке буде проживати на проєктній території, можуть задовольнятися частково за рахунок проєктних торговельних приміщень комерційного призначення. Заклади освіти, охорони здоров'я розташовані в місті Луцьк що передбачено генеральним планом населеного пункту.

На території міста Луцьк знаходиться орган місцевого самоврядування, Луцька міська рада Луцької міської територіальної громади, на вулиці вулиця Богдана Хмельницького, 1 в центральній частині міста.

## 9. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

Транспортні зв'язки з територією, що проєктуються, з центром міста та прилеглими територіями здійснюються за допомогою вулиць та доріг відповідного призначення (згідно з проєктом ДПТ).

При плануванні заходів щодо організації транспортного обслуговування населення потрібно виходити з завдань забезпечення круглорічних регулярних зв'язків населених пунктів з місцями праці та відпочинку, а також адміністративно-культурними і виробничими центрами.

Проектна документація з будівництва вулиць і проїздів розробляється окремим проектом, який враховує інтенсивність руху транспорту і пішоходів, тип забудови та рельєфу місцевості.

#### **9.1 Транспортні зв'язки та транспортний попит**

Під'їзд до будівель і споруд передбачено з існуючих та проєктованих вулиць і проїздів з твердим покриттям. На території житлового кварталу передбачається достатньо високий рівень автомобілізації.

Загальна кількість стоянок в межах детального плану території становить - 584 машино-місць.

#### **9.2 Організація зовнішнього транспортного сполучення**

Проектні та існуючі вулиці і проїзди мають зв'язок з вул. Ярослава Мудрого яка з'єднає проєктовану територію з центром міста та іншими магістральними дорогами.

Для безпеки пішоходів в межах проектною територію знаходяться існуючі наземні пішохідні переходи регульованого та нерегульованого руху. В місцях виїзду автомобільного транспорту на вулиці та дороги необхідно влаштовувати спеціальні дорожні знаки або світлофори для безпечного руху автомобілів.

#### **9.3 Дорожньо-транспортна інфраструктура**

На проєктованій території знаходиться існуюча будівля шиномонтажу на 1 пост. Передбачено що шини які підлягають замі будуть утилізуватись власникам транспортних засобів за межами території проєктування. Інші об'єкти які відносяться до дорожньо-транспортної інфраструктури в межах території проєктування – відсутні. Зв'язок з об'єктами дорожньо-транспортної інфраструктури передбачено здійснювати по системі існуючих та проектних вулиць і доріг з твердим покриттям.

#### **9.4 Організація громадського транспорту**

З півночі та сходу в межах проєктованої території знаходяться існуючі шляхи руху громадських транспортних засобів. Найближчі зупинки громадського транспорту (автобусні, маршрутного таксі та тролейбусні) знаходяться на існуючій вул. Ярослава Мудрого. Одним з пріоритетних напрямків розвитку території проєктування, є створення нових напрямків руху громадського транспорту в тому числі і по території існуючих і проєктованих вулиць.

#### **9.5 Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури**

Проектом передбачено влаштування нових пішохідних доріжок суміщених з вело-доріжками в межах проєктованої території. Червоні лінії нанесені на детальний план території згідно з затвердженим генеральним планом м. Луцьк від 24.06.2009 №42/1 розробленим Українським державним науково-дослідним інститутом проєктування міст «Діпромісто» Міністерства регіонального розвитку та будівництва України, рішенням Луцького МВК №451, від 31.08.2000 року, рішенням Луцького МВК №575, від 26.10.2000 року та генеральним планом с. Рованці розробленим ФОР "Гривнак Л. В." м. Львів 2019р..

### **9.6 Організація паркувального простору**

На розрахунковий період в межах проекрованої території проектом передбачено 584 машино-місця для постійного та тимчасового зберігання автомобілів:

- 17 машино-місць в існуючих одноповерхових зблокованих гаражах;
- 324 машино-місця в підземних паркінгах;
- 243 машино-місця на відкритих постійних та тимчасових автостоянках.

Загальна площа майданчиків для зберігання велосипедів становить 216,0м<sup>2</sup>, необхідна за нормою площа майданчиків становить 196,5 м<sup>2</sup>.

Розрахункова кількість машино-місць для проекрованої території наведена в таблиці 3.

**Таблиця 3**

<b>№ з/п</b>	<b>Найменування</b>	<b>Норма машино-місць</b>	<b>Кількість автостоянок за нормою</b>	<b>Показники за проектом</b>
1.	Автостоянки для постійного зберігання	0.5 на одну квартиру 0,5/2 для однокімнатних квартир	159	-
2.	Автостоянки для тимчасового зберігання (гостьові)	15% на одну квартиру 15%/2 для однокімнатних квартир	48	-
3.	Автостоянки для постійного зберігання	0.5 на дво- або більше кімнатну квартиру	150	-
4.	Автостоянки для тимчасового зберігання (гостьові)	15% дво- або більше кімнатних квартир	45	-
5.	Торгові центри, універмаги, універсами (супермаркети), магазини з площею торгових залів від 500-2000 м <sup>2</sup>	2 на 100м <sup>2</sup> торгової площі	151	-
6.	Одно- та багатофункціональні окремі будинки, комплекси (центри) комерційно-ділової діяльності (адміністративно-ділові та бізнес-центри, офісні комплекси) площею більше 100м <sup>2</sup> , а також будинки соцзабезпечення	5 на 100 працюючих та одночасних відвідувачів	31	-
<b>Всього:</b>			<b>584</b>	<b>584</b>

Очікуваний рівень автомобілізації для населеного пункту передбачається 584 автомобілі.

Автостоянки передбачено використовувати суміжно власниками усіх земельних ділянок. Віддаленість автостоянок, призначених для тимчасового зберігання від житлових будинків не перевищує 150м (згідно п.10.8.4 ДБН Б.2.2-12:2019). Відстані від місць проживання власників транспортних засобів до автостоянок для постійного зберігання автомобілів не перевищують 700м (згідно п.10.8.4 ДБН Б.2.2-12:2019).

## **10. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ**

На території проектування знаходяться існуючі та запроектовані нові інженерні мережі та споруди. Підключення проектних будівель та споруд до мереж водопостачання, електропостачання, та каналізації передбачити по централізованих системах, після їх влаштування, згідно технічних умов наданих власниками даних мереж.

### **10.1. Водопостачання**

На території міста Луцьк генеральним планом запроектована централізована система водопостачання. Джерелом водопостачання є підземні води водоносних горизонтів.



Розрахункова потреба у воді проектної території ДПТ визначена згідно:

- Чисельності населення, на розрахунковий строк, кількість населення проектної території становить - 1965 чол;
- Торговельної площі нежитлових приміщень – 7522,0 м<sup>2</sup>;
- Корисної площі громадських будівель – 3672,0 м<sup>2</sup>;
- Загальна площі озеленення території – 35567,0 м<sup>2</sup>.

Норми водоспоживання прийняті згідно ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В 2.5-64:2012, ДБН В.2.5-74:2013. Розрахункова потреба у воді наведена у таблиці 4.

Таблиця 4

№ з/п	Склад водоспоживачів	Од виміру.	Нормований показник	Розрахунковий показник
1.	Квартири (на 1-го жителя)	тис. м <sup>3</sup>	0,15	294,7
2.	Об'єкти соціально-побутового призначення (на 20 м <sup>2</sup> )	тис. м <sup>3</sup>	0,1	56,0
3.	Протипожежні потреби (1 пожежа)	тис. м <sup>3</sup>	20	20,0
4.	Полив зелених насаджень (на 1м <sup>2</sup> )	тис. м <sup>3</sup>	0,003	106,7
	<b>Всього:</b>			<b>477,3</b>

Під'єднання інженерних мереж до будівель і споруд буде здійснюватись на основі технічних умов, проходження трас проектних мереж можливо змінювати за умови дотримання будівельних норм і правил.

### 10.2. Каналізація

На території міста Луцьк генеральним планом передбачено влаштування централізованої системи каналізації.

Розрахункова потреба у водовідведенні проектної території ДПТ визначена згідно:

- Чисельності населення, на розрахунковий строк, кількість населення проектної території становить - 1965 чол;
- Торговельної площі нежитлових приміщень – 7522,0 м<sup>2</sup>;
- Корисної площі громадських будівель – 3672,0 м<sup>2</sup>.

Проектом прийнята повна роздільна система каналізації.

Схема каналізування: стічні води проектної території ДПТ по мережі проектних самопливних колекторів надходять у існуючу централізовану систему каналізації. Очищення стічних вод буде відбуватися існуючих очисних спорудах які згідно з генеральним планом міста Луцьк будуть знаходитись за межами території проектування даного ДПТ. Очищення стічних вод повне біологічне з доочищенням. Норми водовідведення прийняті згідно ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В 2.5-64:2012, ДБН В.2.5-75:2013. Розрахунковий об'єм стічних вод від проектної території ДПТ наведено в таблиці 5.

Таблиця 5

№ з/п	Склад водоспоживачів	Од виміру.	Нормований показник	Розрахунковий показник
1.	Квартири (на 1-го жителя)	тис. м <sup>3</sup>	0,15	294,7
2.	Об'єкти соціально-побутового призначення (на 20 м <sup>2</sup> )	тис. м <sup>3</sup>	0,1	56,0
	<b>Всього:</b>			<b>350,6</b>

Під'єднання інженерних мереж до будівель і споруд буде здійснюватись на основі технічних умов, проходження трас проектних мереж можливо змінювати за умови дотримання будівельних норм і правил.

### **10.3. Електропостачання**

Розрахункова потреба у електричній енергії проектної території ДПТ визначена згідно:

- Чисельності квартир - 830 од;
- Торговельної площі нежитлових приміщень – 7522,0 м<sup>2</sup>;
- Корисної площі громадських будівель – 3672,0 м<sup>2</sup>.

На території міста Луцьк знаходяться існуючі лінії електропередач. В межах проекту ДПТ знаходиться одна існуюча трансформаторних підстанція ТП-421.

Споживачами електричної енергії є: силові і освітлювальні установки житла, сфери обслуговування та зовнішнє освітлення території. Норми електропостачання прийняті згідно ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В.2.5-23:2010 та правил улаштування електроустановок. Розрахункові навантаження на електромережі наведені в таблиці 6.

Таблиця 6

№ з/п	Склад електроспоживачів	Од виміру.	Нормований показник	Розрахунковий показник
1.	Квартири (на 1 квартиру)	кВт	30	24 900,0
2.	Об'єкти соціально-побутового призначення (на 1 м <sup>2</sup> )	кВт	0,2	2238,8
	<b>Всього:</b>			<b>27138,8</b>

Питомі розрахункові навантаження житлових будинків прийняті 1-го виду квартир загальною площею від 35 до 80 м<sup>2</sup> та I-го рівня електрифікації з електричними плитами, заявленою (встановленою) потужністю електроприймачів до 30 кВт.

Підрахунок навантажень виконано згідно ДБН В.2.5-23:2010 "Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення".

Розрахункове електронавантаження будівель та споруд громадського призначення здійснювалось в проекті по узагальнених питомих розрахункових навантаженнях на вводах цих споруд та будівель по таблицях, приведених в ДБН В.2.5-23:2010.

Під'єднання інженерних мереж електропостачання до будівель і споруд буде здійснюватись на основі технічних умов, проходження трас проектних мереж можливо змінювати за умови дотримання будівельних норм і правил.

### **10.4. Газопостачання**

Газопостачання міських населених пунктів може здійснюється від централізованих систем.

У межах території ДПТ є можливість передбачити використання природного газу на господарсько-побутові потреби: опалення, вентиляцію, гаряче водопостачання житлових будівель.

На території міста Луцьк знаходяться існуючі мережі газопостачання середнього тиску та низького тиску.

Розрахункова потреба у газі проектної території ДПТ, в разі потреби, визначена згідно чисельності населення, на розрахунковий строк, кількість населення проектної території становить - 1965 чол.

Витрата газу на одну особу у разі відсутності централізованого гарячого водопостачання становить 18,0 м<sup>3</sup> на місяць, отже максимально прогнозована витрата в межах проектної території газу буде становити – 0,36 млн·м<sup>3</sup>/рік.

Розрахункове об'єм газопостачання визначено згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; ДБН В.2.5-20:2018 «Газопостачання». Під'єднання інженерних мереж газопостачання до будівель і споруд буде здійснюватись на основі технічних умов,

проходження трас проектних мереж можливо змінювати за умови дотримання будівельних норм і правил.

## **11. ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ**

### **11.1. Інженерна підготовка і захист території**

Існуючі інженерно-захисні споруди та території зі складними інженерними умовами на в межах ділянки проектування - відсутні.

Вертикальне планування території виконано вибіркоким методом з урахуванням наступних вимог:

- максимального збереження рельєфу - абсолютні відмітки на проектованій території коливаються від 193,4 м до 189,7;
- максимального збереження ґрунтів;
- відведення поверхневих вод;
- мінімального обсягу земляних робіт і дисбалансу земляних мас.

Повздовжні ухили вулиць та проїздів прийняті у відповідності з нормами. На графічному матеріалі встановлено напрямки стоку води.

На схемі інженерної підготовки території наводяться елементи вертикального планування - повздовжні ухили доріг, проектні та існуючі відмітки осей проїзних частин у місцях перетинання вулиць та проїздів (дивись креслення).

На пішохідних доріжках і тротуарах пропонується влаштування бетонної плитки. Відведення поверхневих вод з проектованої території здійснюється по ухилах проїздів на існуючі та проектні мережі дощової каналізації та на запроектовані вулиці.

Інженерна підготовка території проектованої ділянки включає комплекс заходів щодо забезпечення придатності території для містобудування, захисту її від несприятливих антропогенних і природних явищ та поліпшення екологічно-го стану, який визначається на підставі інженерно-будівельної оцінки території.

Заходи з інженерної підготовки включають в себе:

- вертикальне планування території, відведення дощових і талих вод;
- використання гумусового шару.

Згідно оцінки території за природними умовами, проектна територія відноситься до сприятливої для будівництва. Уквітн рельефу 1-10%.

Інженерно-геологічні умови сприятливі для будівництва і не потребують спеціального інженерного захисту території ДПТ.

Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 проведена інженерно-будівельна оцінка території. Виділена одна категорія територій - території, сприятливі для забудови.

В геоморфологічному відношенні - це плато та пологі схили. Ухил території не перевищує 10%.

Інженерна підготовка виконується на усій проектній території крім існуючої частини. Загальна площа території що потребує інженерної підготовки становить –7,3220 га.

### **11.2. Благоустрій території**

Основною зоною формування озелених територій є зелені насадження загального та обмеженого користування.

Озелененням передбачено створення захисних посадок по периметру земельних ділянок з урахуванням забезпечення достатнього провітрювання та інсоляції. Види насаджень, їх розміщення будуть вибрані з урахуванням існуючої рослинності і ґрунтово-кліматичних умов за дотриманням садово-паркових вимог.

Проектні проїзди та пішохідні доріжки в межах території проектування передбачено виконати з бетонної бруківки.

Площа озеленення (в тому числі мощення геобруківкою) в межах проектної території становить – 35567,0 м<sup>2</sup>.

Площа майданчиків для ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку, для відпочинку дорослого населення, для занять фізкультурою, для збирання побутових відходів, для стоянки велосипедів, для виходу домашніх тварин в межах проектної території становить – 3455,0 м<sup>2</sup>.

Площа мощення пішохідних доріжок (суміщених з велодоріжками) в межах проектної території становить – 16233,0 м<sup>2</sup>.

### **11.3. Використання підземного простору**

В межах проектної території передбачено влаштування однорівневого підземного паркінгу ( в т. ч. під будівлями №10, 15, 16, 17, 19, 20) загальною площею забудови – 16954,0м<sup>2</sup>. Проектований підземний паркінг розділений на три частини, в загальному передбачено шість в'їздів/виїздів до даного паркінгу. Підвали проєктованих будівель в тому числі є можливість використовувати під укриття, сховища або споруди подвійного призначення. Розділ ІТЗ ЦЗ розробляється окремим томом проєкту. Також в підземному просторі на території ділянки передбачено розміщення інженерних мереж. На усі об'єкти які будуть знаходитись в підземній частині території необхідно розробляти відповідну проектну документацію з дотриманням усіх норм і правил.

### **11.4. Поводження з відходами**

В місті Луцьк існує планово-регулярна системи очистки міської забудови.

Тверді побутові відходи вивозяться на полігони ТПВ, Комунальним господарством при Луцькій міській раді.

Розрахунковий об'єм накопичення твердих побутових відходів від населення, об'єктів соціально-побутового призначення складає наведено в таблиці 7.

Таблиця 7

№ з/п	Відходи	т/рік
1.	Населення	68,8
2.	Об'єкти громадського призначення	335,8
3.	Сміття з вулиць (10%)	40,5
	<b>Всього:</b>	<b>445,0</b>

Норми накопичення твердих побутових відходів прийнято згідно нормативних вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Проектом генерального плану прийнята роздільна система санітарного очищення міста Луцьк.

Сміттєзвалище знаходиться з південного-сходу від с. Брище, площа якого є достатньою на розрахунковий період. Також резервується територія під влаштування полігону ТПВ в східній частині села Струмівка з санітарно-захисною зоною 500м.

Вивезення твердих і рідких побутових відходів здійснюється у місця, які погоджуються замовником з Волинською райСЕС.

Для забезпечення санітарного очищення проектних ділянок необхідна наступна санітарна техніка згідно таблиці 8.

Таблиця 8

№ з/п	Найменування техніки	Кількість, шт.
1.	Сміттєвоз	4
2.	Мала техніка	8
3.	Ємності для збору твердих побутових відходів	40

### **Першочергові заходи санітарного очищення на території ДПТ**

1. Впровадити роздільний метод збору твердих побутових відходів із наступним їх використанням, як вторинна сировина та утилізацією.
2. Улаштування ділянок по збору твердих побутових відходів із забезпеченням їх контейнерами і огорожею.
3. Оснащення служб по санітарному очищенню ЖКГ малою санітарною технікою.
4. Підготовка кадрів по санітарному очищенню проектної території.

## **12. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ**

Розвиток ринку житла на сучасному етапі розвитку економіки України визначається не тільки соціальною значущістю, а й можливістю його використання як потужного інструмента безінфляційного розширення споживчого попиту на товар тривалого користування — житло, а також підвищення на основі цього темпів економічного зростання у суміжних галузях української економіки. Житлове будівництво є додатковим драйвером економічного зростання, зниження інфляції, скорочення дефіциту державного бюджету, зниження рівня безробіття, стабілізації грошового обігу, зміцнення гривні.

Будівництво будівель комерційного призначення дає можливість створити нові робочі місця та забезпечує населення необхідними товарами та послугами. Оскільки такі будівлі знаходяться на проектній території до них є можливість швидкого доступу.

## **13. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ**

Детальний план території в межах вул. Ярослава Мудрого - вул. Ростислава Волошина у м. Луцьку розробляється для уточнення і доповнення до генерального плану міста на новому рівні містобудівної документації, пов'язаному із більшою деталізацією містобудівного планування території та проектних рішень, у тому числі для визначення параметрів забудови та меж земельних ділянок.

Основними принципами планувально-просторової організації при розробці детального плану території, на яких базується проектне рішення виступають:

- взаємозв'язки функціонально-планувальної структури проектної території з відповідною структурою існуючих земельних ділянок міста та з рішеннями генерального плану міста Луцьк;
- доповнення системою проїздів, щоб вдосконалили загальну схему пішохідних і транспортних зв'язків;
- покращання комфортності проживання та праці на земельній ділянці;
- забезпечення запроектованих об'єктів, інженерною інфраструктурою та ін.

Архітектурно-планувальна організація території

Основні фактори, які впливають на концепцію архітектурно-планувальної та об'ємно-просторової організації території є:

- планувальні обмеження;
- врахування наявного територіального розподілу території;
- забезпечення санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших містобудівних умов.

#### **14. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ**

Згідно з планом функціонального зонування території (арк. ДПТ-4), та відповідно до додатку 60 Порядку ведення Державного земельного кадастру, виділено такі основні зони:

##### **14.1. Територія житлової багатоквартирної забудови, площею - 3,9384 га:**

Код виду функціонального призначення території - 10101.0;

Назва виду функціонального призначення території - території житлової багатоквартирної забудови;

Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок:

Преважні (основні) види - 02.03; 02.04; 02.10; 08.01.

Супутні види - 02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.03; 07.04; 07.08; 12.13; 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); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж).

##### **14.2. Територія громадської забудови, площею – 2,0235 га.**

Код виду функціонального призначення території - 10200.0;

Назва виду функціонального призначення території - території громадської забудови;

Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок:

Преважні (основні) види 03.01; 03.02; 03.03; 03.05; 03.06; 03.10; 03.11; 03.14; 04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.11; 08.01.

##### **14.3. Існуюча зона транспортної інфраструктури, площею – 2,6855 га.**

Код виду функціонального призначення території - 20606.0;

Назва виду функціонального призначення території - території вулиць та доріг;

Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок:

Преважні (основні) види - 08.01; 12.13.

Супутні види - 07.07; 11.07

##### **14.4. Територія комунальних об'єктів, площею – 0,0275 га.**

Код виду функціонального призначення території – 20500.0;

Назва виду функціонального призначення території - території інженерно-комунальної забудови;

Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок:

Преважні (основні) види - 03.12; 07.08; 08.01; 10.10; 11.04; 11.08; 13.01; 13.03; 13.05; 14.01; 14.02; 14.06.

Супутні види - 03.14; 04.10; 05.01; 11.07; 12.13; 14.05.

#### **15. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ**

Даної містобудівною документацією враховано положення затвердженої містобудівної документації. Під час реалізації детального плану території необхідно здійснювати проектні та вишукувальні роботи, врахувати стратегії, програми, плани, проекти та інші документи державного планування, затверджених міською радою.

Слід зазначити, що реалізація рішень детального плану території вимагає не лише наявності значних фінансових ресурсів, але перед усім – реалізації послідовної, зваженої та принципової політики розвитку міста згідно рішень генерального плану.

При цьому необхідно визнати, що ДПТ є концептуальною стадією містобудівної документації та базується на містобудівних та економічних прогнозах. Відповідно певні рішення ДПТ, особливо щодо функціонального призначення територій можуть коригуватись в ході дії генерального плану.

Особливу увагу слід звертати на реалізацію рішень щодо інженерно-транспортного та соціального забезпечення територій проектування. Проте є рішення, які мають перш за все послідовно і неухильно виконуватись мешканцями міста та органами місцевого самоврядування. І насамперед це трасування вулиць, доріг та коридорів інженерних мереж, фіксація їх в червоних лініях і неухильне дотримання даних червоних ліній в ході проектування. Саме дотримання червоних ліній і заборона відведення землі і будівництва в червоних лініях мають ключове значення для сталого розвитку населеного пункту.

Резервування територій вулиць, доріг в червоних лініях – це формування транспортного та інженерного каркасу міста і гарантія його майбутнього розвитку, розвитку і покращення вуличної мережі, прокладання інженерних мереж, доступу спеціального автотранспорту, забезпечення надійних транспортних зв'язків в місті та районі, тощо.

Улаштування та розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури слід здійснювати як за кошти бюджетів різного рівня так і з залученням для цих потреб коштів забудовників в порядку, визначеному чинним законодавством щодо встановлення граничного розміру залучення коштів замовників на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населених пунктів».(ст.271 Закону України «Про планування і забудову територій»).

Внесення змін в містобудівну документацію може здійснюватись у встановленому порядку за обов'язковим погодженням з розробником генерального плану. Внесення змін у генеральний план населеного пункту регулюється Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» та підзаконними актами і нормативами ДБН.

### 16. ТЕХНІКО ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проєктних показників		
			Коротко-строковий період (до 5-ти років)	Середньо-строковий період (6-10 років)	Довго-строкова перспектива (понад 10 років)
<b>Територія</b>					
Територія в межах проєкту, у тому числі :	га/%	-	8,6749/ 100	8,6749/ 100	8,6749/ 100
<i>територія житлової багатоквартирної забудови</i>	<i>га/%</i>	-	<i>3,9384/ 45,4</i>	<i>3,9384/ 45,4</i>	<i>3,9384/ 45,4</i>
<i>територія громадської забудови</i>	<i>га/%</i>	-	<i>2,0235/ 23,3</i>	<i>2,0235/ 23,3</i>	<i>2,0235/ 23,3</i>
<i>існуюча зона транспортної інфраструктури площею</i>	<i>га/%</i>	-	<i>2,6855/ 31,0</i>	<i>2,6855/ 31,0</i>	<i>2,6855/ 31,0</i>
<i>територія комунальних об'єктів</i>	<i>га/%</i>	-	<i>0,0275/ 0,3</i>	<i>0,0275/ 0,3</i>	<i>0,0275/ 0,3</i>
<b>Забудова</b>					
Загальна площа забудови, у тому числі:	м <sup>2</sup> /%	-	12376,0/ 14,3	12376,0/ 14,3	12376,0/ 14,3
<i>житлова забудова</i>	<i>м<sup>2</sup>/%</i>	-	<i>8793,0/ 10,1</i>	<i>8793,0/ 10,1</i>	<i>8793,0/ 10,1</i>
<i>громадська забудова</i>	<i>м<sup>2</sup>/%</i>	-	<i>3338,0/ 3,8</i>	<i>3338,0/ 3,8</i>	<i>3338,0/ 3,8</i>
<i>допоміжні будівлі</i>	<i>м<sup>2</sup>/%</i>	-	<i>245,0/ 0,3</i>	<i>245,0/ 0,3</i>	<i>245,0/ 0,3</i>
<b>Населення</b>					
чисельність населення у багатоквартирній забудові	тис. осіб	-	0,1965	0,1965	0,1965
щільність населення, у багатоквартирній забудові	осіб/га	-	277	277	277
<b>Житловий фонд</b>					
багатоквартирний житловий фонд, всього у тому числі:	тис.м <sup>2</sup> / к-сть квартир	-	49 970,0 830	49 970,0 830	49 970,0 830
Середня житлова забезпеченість у багатоквартирній забудові	м <sup>2</sup> /особу	-	25,4	25,4	25,4
<b>Громадський простір</b>					
торговельна площа приміщень	м <sup>2</sup>	-	7522,0	7522,0	7522,0
корисна площа громадських будівель	м <sup>2</sup>	-	36720,0	36720,0	36720,0
<b>Паркувальний простір</b>					
зблоковані гаражі	маш.-місць	-	17	17	17
підземні паркінги	маш.-місць	-	324	324	324
відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання автомобілів	маш.-місць	-	243	243	243
<b>Інженерне обладнання</b>					
водоспоживання	тис. м <sup>3</sup> /добу	-	477,3	477,3	477,3
сумарний об'єм стічних вод	тис. м <sup>3</sup> /добу	-	350,0	350,0	350,0
споживання сумарне електричної енергії	МВт	-	2,72	2,72	2,72
споживання газу	млн м <sup>3</sup> /рік	-	0,36	0,36	0,36



## **ВИХІДНІ ДАНІ**



## ЛУЦЬКА МІСЬКА РАДА

### РІШЕННЯ

24.04.2024

Луцьк

№ 58/98

Про надання дозволу на розроблення проекту детального плану території в межах вул. Ярослава Мудрого – вул. Ростислава Волошина у місті Луцьку

Керуючись Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 №926, рішенням міської ради від 22.07.2020 №88/2 «Про розроблення проектів детальних планів територій на території Луцької міської територіальної громади», відповідно до норм ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану територій» та ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», міська рада:

#### ВИРІШИЛА:

1. Доручити управлінню капітального будівництва міської ради забезпечити розроблення проекту детального плану території в межах вул. Ярослава Мудрого – вул. Ростислава Волошина у місті Луцьку, залучивши кошти з інших джерел, не заборонених законом, відповідно до ст. 10 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», згідно з додатком.
2. Зобов'язати департамент містобудування, земельних ресурсів та реклами міської ради:
  - 2.1. Визначити склад, зміст, порядок розроблення та затвердження проекту детального плану території в межах вул. Ярослава Мудрого – вул. Ростислава Волошина.
  - 2.2. Після розроблення проекту детального плану території, відповідно до чинного законодавства, винести його на обговорення громадськості, на розгляд міської ради та виконавчого комітету міської ради.
  - 2.3. Після затвердження виконавчим комітетом міської ради містобудівної документації оприлюднити її зміст в засобах масової інформації.

ЗГІДНО З ОРИГІНАЛОМ  
Почальник відділу секретаріату  
Луцької міської ради  
*Жушова Н.А.*  
«26» 04 2024р.



3. Контроль за виконанням рішення покласти на Копія заступника міського голови Ірину Чебелюк, постійну комісію міської ради з питань генерального планування, будівництва, архітектури та благоустрою, житлово-комунального господарства, екології, транспорту та енергоощадності та постійну комісію з питань земельних відносин та земельного кадастру.

Міський голова

Туз 777 863



Ігор ПОЛЩУК

ЗГІДНО З ОРИГІНАЛОМ  
Відділ міської секретаріату  
Відділ міської секретаріату  
28.07.2019



# СХЕМА ГЕНПЛАНУ

Додаток до рішення міської ради  
24.04. 2024 № 58/98

Копія

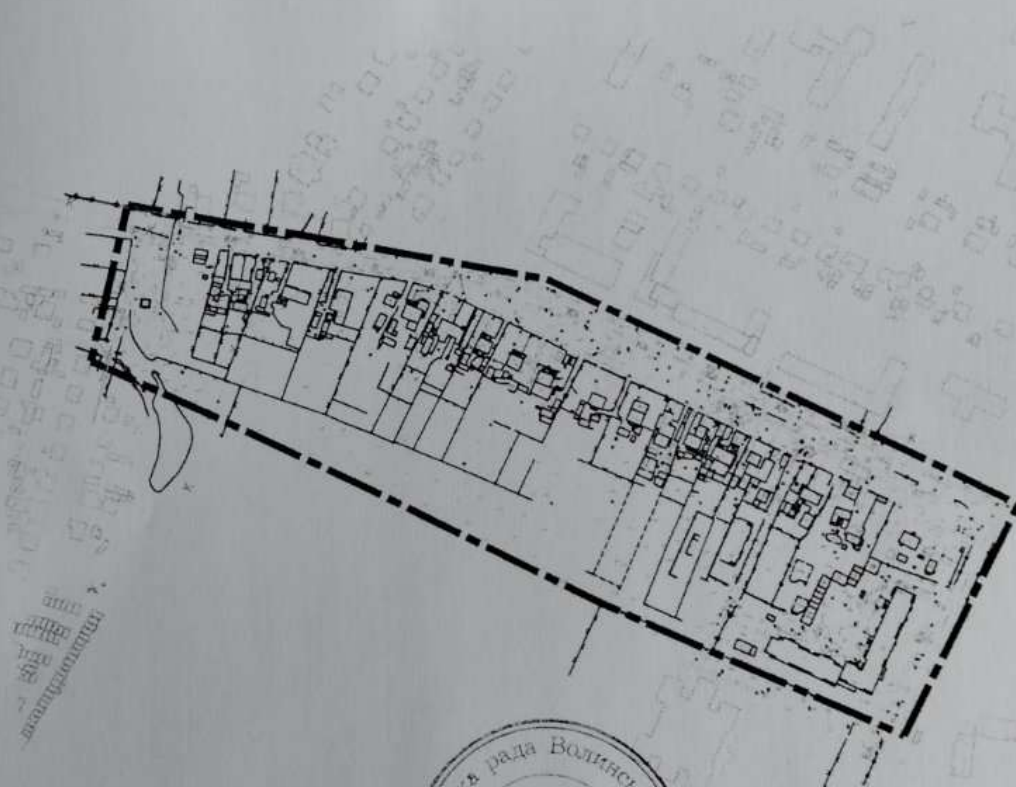
Назва об'єкта: проект детального плану території в межах вул. Ярослава Мудрого - вул. Ростислава Волошина в місті Луцьку

Замовник : Управління капітального будівництва

Умовні позначення:



- Межа території ДПТ



СЕКРЕТАР МІСЬКОЇ РАДИ



ЮРІЙ БЕЗПЯТКО

Департамент містобудування, земельних ресурсів та реклами

Директор департаменту

Туз В.В.

Виконав

Сеник А.Я.

Підписав

Гула С.В.

ЗГІДНО З ОРІГІНАЛОМ  
Начальник відділу секретаріату  
Луцької міської ради  
Лущикова Г.С.  
24.04.2024



**ПОГОДЖЕНО**

Фізична-особа підприємець  
(Керівник організації-виконавця)

\_\_\_\_\_ **Юлія РОГОЖИНА**  
(підпис)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_ р.  
М.П. .

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

Голова Луцької міської ради  
(Керівник виконавчого органу сільської;  
селищної; міської ради)

\_\_\_\_\_ **Ігор Поліщук**  
(підпис)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_ р.  
М.П. .

**ПОГОДЖЕНО**

Директор Департаменту містобудування,  
земельних ресурсів та реклами Луцької  
міської ради, головний архітектор  
(Керівник уповноваженого органу з  
питань містобудування та  
архітектури)

\_\_\_\_\_ **Веніамін Туз**  
(підпис)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_ р.  
М.П.

**ЗАВДАННЯ**

**на розроблення детального плану території в межах  
вул. Ярослава Мудрого - вул. Ростислава Волошина  
у м. Луцьку**

(повна назва містобудівної документації)

№ з/п	Розділи завдання	Зміст розділів завдання
1	Вид містобудівної документації	<i>Детальний план території</i>
2	Підстава для проектування	<i>Рішення Луцької міської ради</i>
3	Замовник розроблення містобудівної документації	<i>Виконавчий орган Луцької міської ради</i>
4	Строк розроблення, внесення змін до містобудівної документації, а також роки реалізації короткострокового середньострокового періодів та довгострокової перспективи з урахуванням тривалості всіх погоджувальних процедур	<i>Строк розроблення містобудівної – згідно з договором на проектні роботи. Тривалість погоджувальних процедур - визначається відповідно до діючого законодавства. Роки реалізації – понад 10 років (довгостроковий період). Терміни розробки ДПТ коригуються в залежності від режиму фінансування роботи з боку Замовника.</i>
5	Назва території та площа (га) розроблення містобудівної документації	<i>Територія проектування в межах вул. Ярослава Мудрого - вул. Ростислава Волошина, площею 8,6749 га</i>
6	Перелік наявних вихідних даних	<i>-Топографо-геодезичні вишукування; - Рішення Луцької міської ради про розроблення детального плану території;</i>
7	Опис меж території розроблення містобудівної документації	<i>Відповідно до генерального плану та детального плану території населеного пункту</i>

8	Перелік земельних ділянок, що підлягають формуванню та реєстрації (у разі необхідності )	<i>Згідно креслень землепорядної частини</i>
9	Перелік проектних рішень, які необхідно передбачити під час розроблення містобудівної документації	<i>Проектні рішення не повинні суперечити положенням генерального плану населеного пункту, та чинним нормативним документам.</i>
10	Перелік індикаторів розвитку	<i>- Збільшення житлового фонду; - Створення робочих місць; - Капітальні інвестиції; - Будівництво житлових, громадських будинків.</i>
11	Графічні матеріали	<i>Перелік графічних матеріалів, що розробляються у складі детального плану території; визначається відповідно до таблиці 7.1, 7.2 ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»</i>
12	Перелік додаткових текстових та графічних матеріалів або додаткові вимоги до змісту текстових чи графічних матеріалів, передбачені замовником	<i>Відсутній</i>
13	Правовий режим здійснення майнових прав на містобудівну документацію після передачі її замовнику	<i>Визначається відповідно до Закону України "Про авторське право і суміжні права"</i>
14	Формат електронних документів в містобудівної документації	<i>Визначається з урахуванням вимог постанови Кабінету Міністрів України від 9 червня 2021 р. № 632</i>
15	Землеустрій та землекористування	<i>Землепорядна частина розробляється відповідно до Закону України "Про землеустрій", Постанови КМУ від 01.09.2021 № 926, пункту 7. 23 та примітки 2 таблиці 7.1 даного ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»</i>
16	Додаткові вимоги	<i>Розділ СЕО (стратегічна екологічна оцінка) та розділ цивільний захист розробляються окремим проектом</i>

Головний архітектор проекту

**Святослав СУХОСТАВЕЦЬ**

(Підпис, ім'я, прізвище)

Інженер-землепорядник

**Дмитро Галецький**

(Підпис, ім'я, прізвище)



Копія

ЛУЦЬКА МІСЬКА РАДА

Р І Ш Е Н Н Я

23.02.2022

Луцьк

№ 26/49

Про затвердження  
містобудівної документації  
проект «м. Луцьк. Внесення  
змін до генерального плану»

Розглянувши містобудівну документацію «м. Луцьк. Внесення змін до генерального плану», розроблену Державним підприємством «Український державний науково-дослідний інститут проектування міст «ДІПРОМІСТО» імені Ю.М.Білоконя, позитивний висновок Державного підприємства «Київоблбудінвест» філія «Київоблбудекспертиза» від 19.04.2021 № 01-0018-21-МД, враховуючи наказ Міністерства культури та інформаційної політики України від 01.04.2021 № 242 «Про затвердження меж та режимів використання історичних ареалів та зон охорони пам'яток культурної спадщини м. Луцька», науково-проектну документацію «Історико-архітектурний опорний план міста Луцька з визначенням зон охорони пам'яток культурної спадщини та меж і режимів використання історичних ареалів» розроблену Українським державним інститутом культурної спадщини та погоджену листом Міністерства культури та інформаційної політики України від 23.03.2021 № 341/6.11.1, з метою забезпечення сталого та комплексного соціально-економічного розвитку міста Луцька, керуючись Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про регулювання містобудівної діяльності», наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.11.2011 № 290 «Про затвердження Порядку розроблення містобудівної документації», міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити містобудівну документацію проєкт «м. Луцьк. Внесення змін до генерального плану».
2. Внести зміни до Генерального плану міста Луцька затвердженого рішенням Луцької міської ради від 24.06.2009 №42/1 «Про затвердження Генерального плану міста Луцька».

ЗГІДНО З ОРИГІНАЛОМ  
Начальник відділу секретаріату  
Луцької міської ради



3. Встановити, що містобудівна документація з планування території міста Луцька, розроблена та затверджена до набрання чинності цим рішенням діє в частині, що не суперечить Генеральному плану міста Луцька зі змінами відповідно до проєкту « м. Луцьк. Внесення змін до генерального плану».

4. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника міського голови Чебелюк І.І., постійну комісію міської ради з питань генерального планування, будівництва, архітектури та благоустрою, житлово-комунального господарства, екології, транспорту та енергоощадності (Бондарук Р.А.) та постійну комісію міської ради з питань земельних відносин та земельного кадастру (Козлюк О.Є.).

Міський голова

Ігор ПОЛІЩУК

Туз 777 863

ЗГІДНО З ОРИГІНАЛОМ  
Начальник відділу секретаріату  
Луцької міської ради  
« 24 » 04 2014







**КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ВОЛИНЬПРОЕКТ»  
ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСНОЇ РАДИ**

43000 Волинська область, м. Луцьк, вул. Винниченка, 67  
код за ЄДРПОУ 36892551, тел. (0332) 282192, (050) 342-44-20  
e-mail: [vobti-info@ukr.net](mailto:vobti-info@ukr.net), [volynproekt@gmail.com](mailto:volynproekt@gmail.com)

Вих. № 3987/01-04  
на №

від 12.07, 2024р.  
від 09.07.2024р.

Бондар Ларисі Феодосіївні  
43000, м. Луцьк, вул. Винниченка, 49/40

Комунальне підприємство «Волиньпроект» повідомляє, що за адресою Волинська обл., м. Луцьк, вул. Ярослава Мудрого (бува вул. Станіславського), 48А знаходиться багатоквартирний будинок із загальною кількістю 60 квартир, нежитлові приміщення – відсутні.

Станом на 31.07.2001р. загальна площа багатоквартирного будинку, що знаходиться за вищевказаною адресою становила – 4583,2 кв.м., житлова – 1964,6 кв.м., площа підвальних приміщень – 743,8 кв.м.

Кількість однокімнатних квартир – 5, двокімнатних – 23, трікімнатних – 31, чотирьохкімнатна – 1.

Заступник директора з  
технічної інвентаризації

Юхимчук Ю.О.  
Тел. (0332) 284283



Олег Дмитрук



**КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ВОЛИНЬПРОЕКТ»  
ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСНОЇ РАДИ**

43000 Волинська область, м. Луцьк, вул. Винниченка, 67  
код за ЄДРПОУ 36892551, тел. (0332) 282192, (050) 342-44-20  
e-mail: [vobti-info@ukr.net](mailto:vobti-info@ukr.net), [volynproekt@gmail.com](mailto:volynproekt@gmail.com)

Вих. № 4401/01-04  
на №

від 01.08 2024р.  
від 26.07.2024р.

Бондар Ларисі Феодосіївні  
43000, м. Луцьк, вул. Винниченка, 49/40

Комунальне підприємство «Волиньпроект» повідомляє, що за адресою Волинська обл., м. Луцьк, вул. Ярослава Мудрого (бувша вул. Станіславського), 48Г знаходиться багатоквартирний будинок із загальною кількістю 40 квартир, нежитлові приміщення – відсутні. Станом на 13.03.2006р. загальна площа багатоквартирного будинку, що знаходиться за вищевказаною адресою становила – 3405,0 кв.м., житлова – 1455,5 кв.м., площа підвальних приміщень – 506,7

кв.м.

Кількість однокімнатних квартир – 12, двокімнатних – 11, трікімнатних – 14, чотирикімнатних – 3.

Заступник директора з  
технічної інвентаризації

Юхимчук Ю.О.  
Тел. (0332) 284283



Олег Дмитрук