



Бережанська міська рада  
Тернопільської області

VII скликання

XI сесія

(I засідання)

**РІШЕННЯ**

від 14 грудня 2017 року

№ 784

*Про надання дозволу на розроблення детального плану території*

*Керуючись Законами України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про місцеве самоврядування в Україні», розглянувши висновки постійної комісії міської ради з питань житлово-комунального господарства, містобудування, екології та надзвичайних ситуацій, Бережанська міська рада,*

**ВИРІШИЛА**

1. Надати дозвіл гр. Баран Любові Іванівні та гр. Чайківській Тетяні Іванівні на розробку детального плану території земельної ділянки площею – 13445 кв. м., що знаходяться за адресою: вул. Тернопільська, 10 м. Бережани (в межах населеного пункту) з метою зміни цільового призначення земельної ділянки з цільового призначення для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02) на цільове призначення для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування (03.08).
2. Визнати гр. Баран Любов Іванівну та гр. Чайківську Тетяну Іванівну відповідальними за розроблення та фінансування детального плану території.
3. Зобов'язати гр. Баран Любов Іванівну та гр. Чайківську Тетяну Іванівну подати проект містобудівної документації після її виготовлення на чергове засідання сесії Бережанської міської ради на затвердження.
4. Виконавчому комітету Бережанської міської ради забезпечити:
  - 4.1 Оприлюднення прийнятого рішення щодо розроблення детального плану території.
  - 4.2 Проведення громадських слухань для розгляду та узагальнення пропозицій громадськості до вищезазначеного проекту.
5. Контроль за виконанням даного розпорядження покласти на першого заступника міського голови Адамовича Г.П.

МІСЬКИЙ ГОЛОВА

З оригіналом  
ЗГІДНО



МУЗИЧКА В.Я.

*Музичка В.Я.*

**Повідомлення про проведення громадських слухань: «Детальний план території реновації промислових приміщень для торговельно-відпочинкового комплексу на земельній ділянці загальною площею 1,3445 га по вулиці Тернопільській, 10 в місті Бережани, Бережанського району Тернопільської області»**

У відповідності до ст. 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» Бережанська міська рада інформує про початок громадських слухань щодо врахування громадських інтересів містобудівної документації «Детальний план території реновації промислових приміщень для торговельно-відпочинкового комплексу на земельній ділянці загальною площею 1,3445 га по вулиці Тернопільській, 10 в місті Бережани, Бережанського району Тернопільської області», яка розроблена на замовлення Бережанської міської ради.

Детальне ознайомлення із проектом містобудівної документації «Детальний план території реновації промислових приміщень для торговельно-відпочинкового комплексу на земельній ділянці загальною площею 1,3445 га по вулиці Тернопільській, 10 в місті Бережани, Бережанського району Тернопільської області», графічними матеріалами, у відповідному порядку, буде здійснюватись з 08<sup>00</sup> год. до 16<sup>00</sup> год., в робочі дні, в приміщенні відділу ЖКГ, містобудування та архітектури Бережанської міської ради 2-й поверх, тел. 2-14-46. З відповідною містобудівною документацією можна також ознайомитись на офіційному веб-сайті Тернопільської міської ради: <http://berezhanymrada.gov.ua/> в розділі «Проекти регуляторних актів».

Відповідальні особи за організацію розгляду пропозицій до проекту містобудівної документації від відділу ЖКГ, містобудування та архітектури міської ради: Халупник Зіновій Онуфрійович – начальник відділу.

Обґрунтовані в межах відповідних законодавчих та нормативно-правових актів, будівельних норм, стандартів і правил пропозиції (зауваження) громадськості приймаються протягом місяця з **21.12.2017р. по 20.01.2018р.** у письмовій формі в відділ ЖКГ, містобудування та архітектури міської ради по вул. Банкова,3, м. Бережани або надсилаються електронною поштою на адресу e-mail: **mrada@ber.te.ua** із зазначенням прізвища, імені, по батькові та адреси особи, яка їх подає.

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

**Детальний план території реновації промислових приміщень для торговельно-відпочинкового комплексу на земельній ділянці загальною площею 1,3445 га по вулиці Тернопільській, 10 в місті Бережани, Бережанського району Тернопільської області**

Зміст

Склад проекту:

Загальні положення (пояснювальна записка);

Графічні матеріали.

Детальний план території виконаний відповідно до чинних норм, правил і стандартів.

Головний архітектор проекту І. Подоляк

Провідний архітектор – І. Подоляк.

Відомість про учасників проектування:

І. Подоляк; технік А. Каспшишак; інженер Н. Сливка.

Розділ 1. Загальні дані.

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

Розділ 3. Перелік матеріалів детального плану території.

Розділ 4. Оцінка існуючої ситуації

Розділ 5. Розподіл територій за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реновації, структура забудови, яка пропонується (поверховість, щільність.)

Характеристика видів використання території.

Розділ 6. Переважні, супутні і допустимі види використання територій, містобудівні умови та обмеження.

Розділ 7. Основні принципи планувально-просторової організації території

Розділ 8. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів і автостоянок.

Розділ 9. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд.

Розділ 10. Інженерна підготовка та інженерний захист території.

Розділ 11. Комплексний благоустрій та озелення території.

Розділ 12. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.

Розділ 13. Заходи щодо реалізації детального плану території на етапі від 3 років до 7 років.

Розділ 14. Техніко-економічні показники проекту.

Розділ 15. Порядок затвердження детального плану території.

Розділ 16. Перелік вихідних даних.

## Перелік матеріалів детального плану території.

Пояснювальна записка

Графічні матеріали:

- Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі міста Бережани;
- Фрагмент з історико-архітектурного опорного плану м. Бережани;
- Фрагмент генплану м. Бережани з ділянкою, що проектується;
- Схема функціонального зонування (фрагмент) з проектованою ділянкою.
- Проектна схема генплану М 1:500.
- Фотофіксація.
- Геодезична зйомка території М 1:500.
- План встановлених меж М 1:1000.
- Кадастровий план земельної ділянки з експлікацією угідь М 1:2000.
- Каталог координат кутів будівель.
- Відомість вирівнювання ходів.
- Завдання на розроблення детального плану території.

В зв'язку з тим, що детальним планом території передбачається збереження всієї існуючої забудови - опорний план території не виконувався.

## Розділ 2.

### Стислий опис природних, соціально-економічних та містобудівних умов.

#### 2.1. Інженерно-геологічні умови.

Під час обстеження земельної ділянки виявлено, що верхній шар ґрунтового покриву в основному представлений суглинками лесоподібними, суглинками пилуватими. Ґрунтові води знаходяться на глибині до 2 метрів і на процеси ґрунтоутворення не впливають. Для централізованого питного водопостачання можливе використання водоносного горизонту в тріщинуватій корі докемрія. Для господарського водопостачання можливе використання води із річки Золота Липа, яка знаходиться в 30 метрах на південний схід від межі земельної ділянки.

Кліматичні умови площадки будівництва характеризуються наступними показниками:

- кліматичний підрайон - II;
- будівельно-кліматична зона - IIВ;
- розрахункова температура зовнішнього повітря взимку - мінус 20 С;
- нормативна глибина сезонного промерзання - 98 см;
- швидкісний натиск вітру - 45 кг/см<sup>2</sup> ;
- вага снігового покриву - 160 кг/м<sup>2</sup> .

Рельєф ділянки має ухил від 3 до 5 в південну сторону з перепадом висот в 1,6 м.

Типи ґрунтів для розрахунку фундаментів – ІґЕ-II.

#### 2.2. Природні умови.

Місто Бережани розташоване в південно-західній частині Тернопільської області.

**Бережани** — [місто обласного значення](#) в [Україні](#), центр [Бережанського району Тернопільської області](#) (до складу району не входить). На території міста діє [Бережанський державний історико-архітектурний заповідник](#). Бережани розташовані в мальовничій пагорбистій місцевості, на р. [Золота Липа](#). Залізнична станція на лінії [Тернопіль — Ходорів](#). [Міській раді](#) підпорядковані села [Рай](#) і [Лісники](#).

Населення — 18,2 тис. осіб (2016), з них [українців](#) — 95 %; проживають також [росіяни](#), [вірмени](#), [азербайджанці](#), [євреї](#), [татари](#). Територія міста — 18 км<sup>2</sup>.

Перша згадка про Бережани датується [1375](#) роком.

Бережани відомі своїми численними архітектурними пам'ятками, збереженими у первісному вигляді. Серед найвизначніших — міська забудова XVII ст., замок, [Церква Пресвятої Трійці<sup>\[2\]</sup>](#), Вірменська церква та інші.

### **Розділ 3.**

#### **Оцінка існуючої ситуації.**

Землі Бережанської міської ради розміщені в південно-східній частині Бережанського району на відстані 50 км від обласного центру м. Тернополя.

Загальна площа земельної ділянки визначеної ДПТ під розміщення торгівельно-відпочинкового комплексу – 1,3445 га.

Сусідні земельні ділянки відносяться до земель Бережанської міської ради. Зі східної сторони ділянка межує з присадибною ділянкою для обслуговування індивідуального житлового будинку.

Земельна ділянка розташована на березі річки Золота Липа, ділянка рівнинна із пагорбом, що утворився ймовірно від існуючих румовищ оборонного валу в системі оборонних укріплень замку Синявських, що розташований з південної та південно-східної частини проектованої ділянки.

Місце розташування в планувальній структурі адміністративно-територіальної одиниці міста Бережани – на сьогодні (землі промислового використання) в адміністративних межах міста Бережани Тернопільської області, на якій раніше розміщувалась меблева фабрика. Згідно ДПТ – і зміною цільового призначення територія використовуватиметься для обслуговування історичного замку Синявських, як рекреаційно-відпочинкова територія із загальним доступом до торгівельно-відпочинкового комплексу і автостоянками. На цій земельній ділянці, яка раніше використовувалась для розміщення на ній меблевого виробництва, збереглися такі будівлі: Колишні казарми з конюшнями, які були адаптовані під столярні цехи, та інші допоміжні та складські одноповерхові приміщення, деякі із них тимчасові металеві конструкції без капітальних фундаментів. Приміщення одноповерхові поруйновані. Крім того на ділянці залишилася кілька старих дерев в занедбаному стані.

Ділянка частково огорожена парканом із металопрофілю на дерев'яних опорах.

Поряд з ділянкою проходить дорога (вулиця Тернопільська), що веде до Тернополя.

На самій ділянці інженерно-транспортна інфраструктура відсутня. ПДП запроєктовано дороги і під'їзди, тротуари, автостоянка і озеленення.

З південної сторони ділянки на відстані 25 метрів від межі ділянки руїни замку Синявських та зелена відпочинкова зона.

Санітарно-захисна зона від річки -25 м. Річка межує з ділянкою зі Сходу. З півночі дорога Бережани-Тернопіль. З півдня – руїни і залишки замку Синявських та паркова зона.

В північному напрямку від земельної ділянки знаходиться ставок.

Прибережно-захисна смуга ставка - 25м. Межі ділянки не входять до захисних смуг водного дзеркала.

### **Розділ 4.**

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

Для будівництва реновації промислових приміщень для торгівельно-відпочинкового комплексу на земельній ділянці необхідно провести зміну цільового призначення земельної ділянки. Доцільно земельну ділянку використовувати для потреб туристично-відпочинкового значення.

На ділянці пропонується розташувати: торгівельно-відпочинковий комплекс з готелем на 100 осіб та рестораном на 200 осіб, торгівельні павільйони за рахунок реновації першого поверху конюшень (промислових цехів меблевого комбінату), паливна,

торгівельний павільйон, автостоянки, під'їзди, проїзди та тротуари, озеленення, дитячий майданчик, на території, що розглядається ДПТ розташовані очисні споруди типу «BIOTAL» із септиками, свердловина, площадка для компостної ями і сміттєзбірника .

Існуючі споруди, що були цехами меблевого комбінату реанімуються для потреб торгівельно-відпочинкового комплексу. Інші некапітальні споруди господарського характеру підлягають зносу.

В південно-західній частині земельної ділянки зеленими насадженнями і ландшафтними засобами створюється паркова зона, що стане буферною зоною пам'ятки замку Синявських. Торгівельно-відпочинковий комплекс має послужити обслуговуючим вузлом для відвідування замку туристами, мешканцями Бережан і гостями міста. Автостоянка організує доступ до історичної території та охоронної зони замку.

## **Розділ 5.**

### **Характеристика видів використання території.**

На земельній ділянці виділено чотири основні зони щодо використання території. Північно-західна частина земельної ділянки відведена під торгівельно-відпочинковий комплекс з рестораном та готелем; центральна частина – автостоянка; південно-східна частина – дитячий майданчик та озеленення. Межі ділянки не потрапляють в прибережно-захисну смугу річки.

## **Розділ 6.**

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

- вид використання, який відповідає переліку дозволених видів для конкретної територіальної зони і не потребує спеціального дозволу, окрім рішення місцевого органу самоврядування.
- використання, що відповідає переліку переважних та супутніх видів використання та містобудівної документації.
- вид використання, який не відповідає переліку переважних та супутніх видів для конкретної територіальної зони, але може бути дозволеним за умови спеціального погодження.

Використання території під розміщення торгівельно-відпочинкового комплексу поблизу рекреаційної зони замку Синявських слід віднести до виду допустимого. Переважний вид використання території для рекреації і закладів туризму, відпочинкового характеру.

Дозволений (супутній) вид використання території – рекреаційно-відпочинкового виду.

Допустимий вид використання території – для обслуговування пам'яток архітектури історії і культури, а також відпочинково-рекреаційного характеру.

### **Основні техніко-економічні показники:**

- площа земельної ділянки – 1,3445 га;
- площа забудови - 2713 м<sup>2</sup>;
- відсоток забудови - 20%;
- площа покриття - 6136 м<sup>2</sup>;
- площа озеленення - 4596 м<sup>2</sup>;
- відсоток озеленення - 34%.

## **Розділ 7.**

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

Проектні рішення детального плану території базовані на:

- врахуванні існуючого рельєфу місцевості;
- врахуванні існуючої мережі доріг і пішохідних потоків;
- врахуванні існуючих планувальних обмежень;
- побажаннях та пропозиціях ігумена монастиря;
- вимогах Земельного кодексу України, ДБН 360-92\*\*.

## **Розділ 8.**

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

Для під'їзду і підходу до торгівельно-відпочинкового комплексу використовується існуюча вулиця Тернопільська з влаштуванням заїзду і виїзду на і з території для розмежування зустрічного руху.

Зліва від в'їзду, за межею земельної ділянки передбачається місце для гостевої парковки автомобілів на 100 паркомісць. В тому числі - чотири місця для інвалідів. Заїзд в господарську зону генпланом передбачено автономний з північно-західної сторони ділянки. На земельній ділянці, для зручного пересування по території торгівельно-відпочинкового комплексу проектом передбачені проїзди, тротуари і стежок з твердим покриттям та з допустимими ухилами і пандусами для груп населення з особливими потребами.

Електропостачання будівель і споруд торгівельно-відпочинкового комплексу від міських мереж із можливим трансформаторним забезпеченням. Для безперебійного постачання електроенергією передбачено влаштування автономного енергогенератора на 40 кВт., який розміщується в господарській будівлі - паливній. Водопостачання для господарсько-побутових потреб забезпечується від артезіанської свердловини та від існуючої системи міського водопроводу.

Для пожежогасіння передбачено використовувати існуючий ставок, до якого є під'їзд для пожежного автомобіля по насипній дамбі. Для можливості використання ставка для пожежогасіння і в зимові місяці - поряд з дамбою влаштовується "мокрый" колодязь.

Відстань від колодязя до найвіддаленої будівлі торгівельно-відпочинкового комплексу – 150 м.

Крім того, торгівельно-відпочинковий комплекс забезпечується пересувною протипожежною мотопомпою.

## **Розділ 9.**

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

В межах території земельної ділянки торгівельно-відпочинкового комплексу, передбачається зміна цільового призначення ділянки для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02) на землі, які передбачаються для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування (03.08).

Розташування будівель та споруд на території торгівельно-відпочинкового комплексу передбачено з урахуванням рельєфу, таким чином, щоб від кожної будівлі відкривались мальовничі види на замок Синявських (висота будівель не перевищуватиме 7-8 метрів).

Види на ставок, річку та зелені насадження.

Для збору побутових і фекальних стоків в господарській зоні передбачені малі очисні Споруди типу «BIOTAL» із септиками.



Зливи і талі води передбачається відводити з доріг, стежок, площадок поверхневим методом в понижені місця та в зелені зони, а також дощівка організованим водовідведенням нижче по рельєфу.

Опалення і вентиляція.

Обігрів приміщень торгівельно-відпочинкового комплексу передбачено організовано від паливної з котлами на газ та тверде паливо. Зберігання добової норми твердого палива забезпечено під навісом біля паливної.

Вентиляція в приміщеннях - припливно-витяжна з примусовим спонуканням.

Дощова каналізація на території всієї площі передбаченої ДПТ.

## **Розділ 10.**

### **Інженерна підготовка та інженерний захист території.**

За результатами інженерно-будівельної оцінки території, захистом від несприятливих природних і антропогенних явищ та прогнозу зміни інженерно-геологічних умов, детальним планом території визначено заходи з інженерної підготовки території шляхом вертикального планування.

## **Розділ 11 .**

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

В даний час на території ділянки благоустрій відсутній. Детальним планом території передбачається влаштування зручних під їздів і підходів до торгівельно-відпочинкового комплексу та до решти будівель і споруд, розміщених на ділянці. Всі доріжки та площадки вимощуються бетонною тротуарною плиткою (ФЕМ), проїзди асфальтуються або викладаються бруківкою, зелені зони вирівнюються і засіваються газонними травами та низькорослими зеленими насадженнями.

Вздовж доріжок та площадок розміщуються лавки для відпочинку з урнами для сміття.

Крім того, згідно дендроплану (окремий проект), територія засаджується декоративними і культурними деревами та кущами.

Територія торгівельно-відпочинкового комплексу не огорожується парканом, окрім меж з ділянкою для індивідуального житлового будинку.

На в їздах влаштовуються брами або шлагбауми з дистанційним керуванням.

Для організації санітарної очистки території торгівельно-відпочинкового комплексу детальним планом передбачена господарська зона, малих очисних споруд з компостною ямою та місцем для розміщення сміттєзбірника.

Санітарна очистка території.

- покриття проїздів, під їздів, автостоянок, пішохідних доріжок і площадок повинні мати тверде покриття без канцерогенних виділень;

- якісне санітарне прибирання території, під їзних доріг, своєчасне вивезення сміття та відходів функціонування забезпечується договорами з органами місцевого самоврядування;

- очищення всіх видів стоків, що мають місце в запроектованих об'єктах торгівельно-відпочинкового комплексу.

## **Розділ 13.**

### **Заходи щодо реалізації детального плану території на етапі від 2 років до 3 років.**

а) виготовлення проекту відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель із зміною цільового призначення;

б) будівництво та реновація промислових приміщень для торгівельно-відпочинкового комплексу;

в) будівництво дорожньої інфраструктури та автостоянок.

г) озеленення та благоустрій.

**1-ша черга.**

**Розрахунковий термін реалізації ДПТ - до 3 років, в тому числі 1-ша черга - 1 рік.**

**2-га черга. (2-3 роки):**

- б) будівництво дорожньої інфраструктури та автостоянок.
- в) завершення будівництва дорожньої інфраструктури;
- г) озеленення та благоустрій.

**Розділ 14.**

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

З метою підтримки нормальної екологічної обстановки на території торгівельно-відпочинкового комплексу проектом передбачені наступні містобудівні заходи:

- 1) максимальне збереження (рекультивация) ґрунтово-рослинного покриву в місцях розміщення будівель, споруд, доріжок, площадок та прокладки інженерних комунікацій;
- 2) вертикальне планування території, що забезпечує поверхневий стік дощових і талих вод без ерозії схилів та ґрунту, організоване водовідведення;
- 3) захист ґрунтів від хімічного і бактеріального забруднення;
- 4) озеленення всієї території ділянки з високим рівнем благоустрою, догляд та очищення території;
- 5) якісний догляд за зеленими насадженнями;
- 6) своєчасний ремонт дорожнього покриття під`їздів та проїздів;

**Розділ 15.**

**Порядок затвердження детального плану території.**

Бережанська міська рада забезпечує проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів щодо проекту детального планування території в порядку, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011р. № 555 "Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні".

Детальний план території, після громадських слухань, затверджується Бережанською міською радою.

**Розділ 16.**

**Перелік вихідних даних.**

1. Рішення Бережанської міської ради Тернопільської області від 14 грудня 2017 р. № 784 «Про надання дозволу на розроблення детального плану території».
2. Витяг із Державного земельного кадастру НВ-6104184032017 від 04.12.2017 року. Земельна ділянка для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості. Приватна власність, кадастровий номер 6120410100:04:005:0117, площа 1,3445 за адресою Тернопільська обл., м. Бережани, вул.Тернопільська, 10.

20.12.2017 року

















