

## СКЛАД ПРОЕКТУ

### 1. Текстові матеріали:

1.1. Пояснювальна записка;

1.2. Вихідні дані.

### 2. Графічні матеріали:

1. Схема розташування території проектування в планувальній структурі м. Полтава;	1
2. План існуючого використання території.	2
3. Опорний план. М1:1000.	3
4. Схема планувальних обмежень М1:1000.	4
5. Проектний план М1:1000.	5
6. Схема планувальних обмежень (проект) М1:1000.	6
7. План червоних ліній М1:2000.	7
8. Схема організації руху транспорту і пішоходів. М1:1000;	8
9. Схема інженерної підготовки території та вертикального планування М1:1000.	9
10. Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору М1:1000.	10
11. Креслення поперечних профілів вулиць М:200.	11

## ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

### ЗМІСТ:

1. Вступ.	4
2. Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов.	5
3. Загальна характеристика території планування.	9
4. Оцінка існуючої ситуації.	10
4.1. Стан навколишнього середовища.	10
4.2. Використання території та характеристика будівель.	12
4.3. Охорона культурної спадщини.	13
4.4. Інженерне обладнання території.	13
4.5. Транспортна мережа.	15
4.6. Озеленення та благоустрій.	16
4.7. Планувальні обмеження.	17
5. Проектні рішення. Обґрунтування та пропозиції.	18
5.1. Розподіл території за функціональним використанням. Розміщення забудови на вільних територіях, структура забудови яка пропонується.	18
5.2. Характеристика видів використання території.	24
5.3. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, охорони та збереження культурної спадщини.	25
5.4. Переважні, супутні і допустимі види використання територій.	26

5.5. Містобудівні умови та обмеження забудови для проектування об'єкта будівництва 11-ти поверхового багатоквартирного будинку з вбудованими об'єктами громадського призначення та 5-ти поверхового паркінгу по вул.Європейська,183.....	27
5.6.Основні принципи планувально-просторової організації території.....	28
5.7.Житловий фонд та розселення.....	28
5.8. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування населення.....	28
5.9. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів і автостоянок.....	32
5.10. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд.....	35
5.11. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.....	37
5.12. Комплексний благоустрій та озеленення території.....	38
5.13. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.....	38
5.14. Заходи цивільного захисту (цивільної оборони).....	39
5.15. Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 1 років до 7 років.....	40
<b>6. Техніко-економічні показники .....</b>	<b>41</b>
<b>7. Перелік вихідних даних.....</b>	<b>43</b>

## 1. Вступ

“Детальний план території, обмеженої Харківським шосе, вулицями Європейською, Автобазівською та проїздом” розроблено на підставі звернення замовника Управління капітального будівництва виконавчого комітету Полтавської міської ради та рішення дванадцятої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 15.09.2017 року “Про розроблення детальних планів територій”, керуючись ДБН Б.1.1-14:2012 “Склад та зміст детального плану території”.

Проектна документація виконана у відповідності з діючими законодавчими та нормативними документами:

- Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності”;
- ДБН Б.1.1-14:2012 “Склад та зміст детального плану території”;
- ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень”;
- ДБН В.2.3-5-2001 “Споруди транспорту. Вулиці та дороги населених пунктів”;
- ДСП № 173-96 “Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів”;
- ДБН В.2.2-15-2005 “Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення”.

Проектні рішення даного детального плану базуються на рішеннях і пропозиціях Генерального плану м. Полтава, затверджених рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012 року.

Детальний план території - містобудівна документація, що визначає зонування територій, розташування червоних ліній, інших ліній регулювання забудови, зон, у яких встановлюються планувальні обмеження, розміщення та функціональне призначення об'єктів містобудування, види забудови для окремих районів, мікрорайонів, кварталів та районів реконструкції існуючої забудови населених пунктів.

Детальний план розробляється з метою:

- деталізації у більшому масштабі основних положень Генерального плану міста: уточнення планувальної структури і функціонального призначення території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації;
- формування принципів планувальної організації забудови;
- встановлення червоних ліній та ліній регулювання забудови;
- визначення містобудівних умов та планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними нормами та санітарно-гігієнічними нормами;
- обґрунтування потреб формування нових земельних ділянок та визначення їх цільового призначення, зображення існуючих земельних ділянок та їх функціонального використання.

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

Полтава - це сучасний промисловий, науково-освітній та культурний центр. Територія міста становить 10,4 тис. гектарів. Місто поділено на три адміністративні райони: Шевченківський, Подільський, Київський.

Полтава знаходиться на перетині важливих залізничних шляхів та автомагістралей України. Відстань до Києва – 333 км. Через місто проходять магістральна залізниця Київ-Харків, міжнародні автомагістралі Е40 (Шегені-Львів-Київ-Полтава-Харків-Довжанський) та Е577 (Полтава-Кіровоград-Кишинів), регіональні автодороги Р17 (Полтава-Суми) та Р11 (Полтава-Красноград). Місто має пряме автобусне сполучення практично з усіма великими містами України. Є аеропорт.

За своїм статусом місто Полтава є крупним поліфункціональним промисловим, адміністративним, освітнім, науковим та культурним центром, центром регіональної системи розселення.

м.Полтава є адміністративним центром Полтавської області.

Кліматичні умови характеризуються зростанням континентальності і зменшенням кількості атмосферних опадів з північного заходу на схід. Помірно холодна зима, середня температура січня  $-7...-8^{\circ}\text{C}$ ; часто посушливе літо, середня температура липня  $+19...20^{\circ}\text{C}$ . Кількість днів з температурою, що перевищує  $10^{\circ}\text{C}$ , становить 149-172.

Уцілому, клімат району проектування є помірно континентальним з прохолодною зимою і теплим літом. Середньорічна температура повітря становить  $7,0^{\circ}\text{C}$ , найнижча вона у січні (мінус  $6,9^{\circ}\text{C}$ ), найвища - в липні ( $20,6^{\circ}\text{C}$ ). Абсолютний мінімум повітря в січні -  $34^{\circ}\text{C}$ . Абсолютний максимум - в липні і серпні -  $+38^{\circ}\text{C}$ . В останні 100-120 років температура повітря в Полтавській області, так само як і в цілому на Землі, має тенденцію до підвищення. Протягом цього періоду середньорічна температура повітря підвищилася приблизно на  $1,5^{\circ}\text{C}$ . Найтеплішим за всю історію спостережень виявився 2010 р. Найбільше підвищення температури спостерігалось в першій половині року.

В середньому за рік у Полтавській області випадає 485 мм атмосферних опадів, найменше - у лютому-березні, найбільше - в липні. Кожну зиму в Полтавській області утворюється сніговий покрив, максимальна висота якого звичайно спостерігається в лютому. Протягом зими накопичується сніговий покрив до 10...11 см, а в окремі роки товщина його може досягати 50 см.

Відносна вологість повітря становить в середньому 74 %, найменша вона у травні (61 %), найбільша - у грудні (88 %).

Найбільшу повторюваність у місті мають вітри з заходу, найменшу - з півночі і південно-сходу. Найбільша швидкість вітру - у лютому, найменша - у серпні. У січні вона в середньому становить 4,6 м/с, у липні - 3,1 м/с. Кількість днів з грозами в середньому за рік дорівнює 13, з градом - 5, зі снігом - 59.

Клімат атлантико-континентальний з помірним зволоженням, що характеризується теплим літом і тривалою, відносно суворою зимою. Характеристика кліматичних умов, основних метеорологічних показників, необхідних для обґрунтування й прийняття планувальних рішень наведена за даними багаторічних спо-

стережень по метеостанції "Полтава" (160 мБС), з урахуванням вимог ДБН 360-92\*\*.

- Температура повітря: - середньорічна + 7,0 °С,
  - абсолютний мінімум - 37 °С,
  - абсолютний максимум + 38 °С.
- Розрахункова температура: - самої холодної п'ятиденки - 22 °С,
  - зимова вентиляційна - 10,6 °С.
- Опалювальний період: - середня температура - 1,9 °С,
  - період 187 діб.
- Глибина промерзання ґрунту: - середня 68 см,
  - максимальна 121 см.
- Тривалість безморозного періоду: - середня 171 днів,
  - найменша 133 дні,
  - найбільша 205 днів.
- Середньорічна відносна вологість повітря - 74 %.
- Атмосферні опади: - середньорічна кількість - 485 мм:
  - в т. ч. теплий період - 338 мм, холодний - 147 мм,
  - середньодобовий максимум - 39 мм,
  - спостережний максимум - 178 мм (30.08.1913 р.).
- Висота снігового покриву: - середньодекадна 19 см,
  - максимальна 56 см.
- Кількість днів із стійким сніговим покривом - 89.
- Особливі атмосферні явища (прояв днів/рік - середнє число/найбільше):
  - тумани - 62/82 днів,
  - заметілі - 29/50 днів,
  - грози - 29/37 днів,
  - град - 2,3/6 днів,
  - пилові бурі - 0,7/4 днів.
- Максимальна швидкість вітру (можлива): 22 м/с - кожний рік,
  - 25-26 м/с - один раз в 5-10 років,
  - 27-28 м/с - один раз в 15-20 років.

У відповідності з кліматичним районуванням (ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 "Будівельна кліматологія") місто розташоване в І-му Північно-західному будівельно-кліматичному районі.

Географічне положення Полтави в межах помірного кліматичного поясу зумовлює її риси помірно-континентального типу клімату: середня температура повітря липня (+ 20,5°С); середня температура повітря січня (-7,0°С); середньорічна кількість опадів 525 мм; коефіцієнт зволоження 0,7; тривалість безморозного періоду 174 дні.

Характеристика кліматичних умов і необхідних для прийняття планувальних рішень показників наведена за середньорічними даними багаторічних спостережень на МС Полтава.

Температура повітря	7,0
липень	20,6
січень	6,9
Абсолютний мінімум	- 37
Абсолютний максимум	38
Вологість повітря	74%
Кількість опадів	485 мм
Швидкість вітру	5 м/с
Глибина промерзання ґрунту сер./ найбільша	68 см / 121 см
Висота снігового покриву сер./ макс.	19 см / 56 см
Кількість днів зі сніговим покривом	89
Домінуючі вітри та їх повторюваність	Cx — 14,2 %
	ПнCx — 14 %
Найбільша швидкість вітру, щорічно	22 м/с

Розрахункові температури: найбільш холодної 5-денки — мінус 22°, зимової вентиляційної — 10,6°. Опалювальний період триває 187 діб, середня температура — мінус 1,9°. Несприятливі атмосферні явища тривають (кількість днів середня/найбільша): тумани — 62/82, заметілі — 29/50, грози — 29/37, сильні вітри (>15 м/с) — 15/40.

Територія характеризується підвищеним природнім потенціалом забруднення приземних шарів повітря та відповідно малосприятливими умовами розсіювання викидів в атмосфері, що зумовлено частими туманами та інверсійними процесами (в травні-вересні до 70-80%).

У річному розрізі, на ділянці проектування переважають вітри східного і західного напрямку. У холодний період переважають східні і південно-східні вітри, у теплий - західні і північно-західні.

В плані сейсмічної характеристики територія належить до несейсмічної зони - 5 балів, (Карта ОСР 2004-А, В України ДБН.В .1-12:2006 "Будівництво в сейсмічних районах України"); 6 балів за картою SMK-64, ОСР 2004-С України (ДБН.В .1-12:2006 " Будівництво в сейсмічних районах України").

Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 23.07.1991р. №106, з урахуванням наступних поточних змін (Постанова від 29.08.1994 р. №600) територія планування не входить в перелік територій, забруднених в результаті аварії на Чорнобильській АЕС.

В межі території проектування входить частина кварталу, який обмежений вул. Автобазівською, вул. Європейською (вул. Фрунзе), Харківським шосе, місцевим проїздом. Територія проектування за Генеральним планом Полтави належить до території громадського призначення.

Межі території проектування проходять вулицями Європейською, Автобазівською, Харківським шосе та місцевим проїздом колишнього заводу

“Знамя”, що відокремлює виробничу територію від громадської. Орієнтовна площа території проектування становить 5,2036 га.

Територіально територія планування належить до Шевченківського (Октябрьського) адміністративного району міста Полтава. В Шевченківському районі, зосереджено майже 60% промислового потенціалу всього міста.

Загальна площа території Шевченківського району складає 2000,0 га, в тому числі:

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| 1. сільськогосподарські угіддя - 929,6 га; | 6. землі під забудовою - 1861,0 га; |
| 2. заболочені землі - 36,0 га;             | 7. під водою - 33,9 га;             |
| 3. кладовища - 34,3 га;                    | 8. ліси - 88,0 га;                  |
| 4. землі транспорту та зв'язку - 474,1 га; | 9. вулиці - 84,1 га;                |
| 5. зелені насадження - 322,4 га;           |                                     |

В районі налічується понад 230 вулиць та провулків, майже 1500 будинків, житловий фонд складає понад 1,5 мільйона квадратних метрів. Площа зелених насаджень понад 1280 гектарів. На території району 76 будівельних кооперативів, 59 автогаражних кооперативи, 26 організацій має свій житловий фонд, що налічує 75 будинків, більше 4 тис. приватних осель. Адміністративно до складу району входять 5 мікрорайонів та 3 промислові зони, де розміщені 3100 підприємств, установ та організацій різних форм власності та господарювання. Постановою Верховної Ради України від 23.03.2000р. до складу Шевченківського району включено селище Яр. В районі багато парків, скверів інших зелених зон для відпочинку населення. Це і Корпусний парк, Петровський парк, Сонячний парк, Парк «Перемога», Березовий сквер, парк І.Котляревського, парк «Воїнів-афганців» та ін.

В районі склалось 13 територіальних формувань.

№ п/п	Назва територіального формування	Площа в гектарах	Всього домоволодінь	Кількість населення
1	Червоний шлях	122	852	2525
2	Вороніна	120	847	1960
3	Рогізна	320,6	967	1640
4	Пост-Островок	165,5	552	2175
5	Дублянщина	80	937	1765
6	Новобудова	83	562	1785
7	Лісок	306	1056	2245
8	Залізничне	314	622	3035
9	Лівий Поділ	219,5	505	6765
10	Правий Поділ	(419):2	(270):2	11115
11	М-н “Левада”	-	-	13990
12	Крутий Берег	325	615	1510

13	Вакуленці	513,4	365	1090
Всього		2988	8150	51600

Містобудівні умови визначаються у відповідності до розташування ділянки проектування у планувальній структурі міста Полтави, а саме: головних композиційних вісей міста, основних магістралей та основних маршрутів громадського транспорту, природних факторів, а також характеру прилеглих до району територій.

Соціально - економічні умови території проектування та міста в цілому, характеризуються зростанням невиробничої сфери міста, яке у перспективі має зберегти статус великого промислового та освітньо-наукового центру, спеціалізованого на середньо- та високотехнологічних галузях виробництва.

Нової якості повинні набути розподільчі сфери (торгівля, громадське харчування, матеріально-технічне постачання і збут), частка зайнятих у якій зросте щонайменше до 15,8%.

Згідно інформації з офіційного сайту Полтавської міської ради та виконавчого комітету Полтава належить до міст з густотою населення понад 3000 чол/кв.км. Близько 87% населення міста – українці; 44,0% працездатного населення зайнято у промисловості, понад 16,0% – у сфері обслуговування, 6,0% – в науці, культурі, освіті.

### **3.Загальна характеристика території планування**

В межі детального планування входить територія частини кварталу, обмеженого вулицями Європейською, Автобазівською, Харківським шосе, місцевим проїздом. Площа території детального планування становить 5,2036 га.

Суміжними до території проектування є території багатоквартирної та садибної житлової забудови, території промислових підприємств.

Основні функціональні зв'язки з містом здійснюються вулицею Європейською, що є магістральною вулицею загальноміського значення. Зона активних зв'язків району з частиною міста, що лежить в 30 хвилинній транспортній доступності охоплює прилеглі житлові райони з об'єктами громадського призначення, зону промислових підприємств.

За існуючою містобудівною документацією територія проектування передбачена для розміщення об'єктів громадського призначення.

Квартал проектування межує:

з півночі – території комунальної власності – вул.Автобазівська, за нею – територія громадського призначення на розі вул.Автобазівської та Європейської; території промислові;

зі сходу – виробничі території ДП “Знамя” (виробничих підприємств);

з півдня - території комунальної власності – Харківське шосе, за нею – виробничі території ДП “Знамя”;

з заходу - території комунальної власності – вул.Європейська, за нею – території садибної та багатоквартирної житлової забудови, передбачені генеральним планом як території комплексної реконструкції кварталів



(мікрорайонів) застарілого житлового фонду (згідно матеріалів пілотних проектів).

#### **4. Оцінка існуючої ситуації**

##### **4.1 Стан навколишнього середовища**

Забруднення атмосферного повітря залишається однією з важливих природоохоронних проблем міста.

Пріоритетними за обсягами викидів у повітряне середовище міста Полтави є підприємства таких галузей промисловості: теплоенергетика, на долю якої припадає 43,73 % загального обсягу викидів шкідливих речовин; на другому місці — харчова промисловість (18,1 % загального обсягу викидів); на третьому місці знаходиться машинобудівний комплекс, який налічує 11,3 % викидів від загальної кількості емісій.

За районами м. Полтави "лідерами" відносно обсягу викидів в атмосферне повітря є: у Шевченківському (в минулому - Жовтневому) районі — "Теплоенерго", у Київському — Полтавський олійно-екстракційний завод, а у Подільському (в минулому - Ленінському) — Полтавський тепловозремонтний завод та промислове підприємство ДП "Полтавський комбінат хлібопродуктів".

Пріоритетною для міста Полтави залишається проблема зниження викидів у атмосферне повітря автомобільним транспортом. Для зменшення забруднення повітря міста від викидів автотранспорту необхідне, перш за все, більш широке застосування організаційно-технічних заходів екологізації автотранспорту, а саме: контроль та організація процесу виведення із експлуатації етилованих бензинів; більш широке використання природного газу як моторного палива; організація руху автотранспорту на найбільш навантажених ділянках міста із постійною швидкістю, оптимальною для міських умов.

Автотранспорт являється й основним джерелом понаднормативних акустичних навантажень, особливо в центральній частині міста та вздовж транзитних магістралей.

Проблемним питанням для м. Полтави є стан міської водопровідної мережі. Більша частина водопровідних мереж побудована понад 25—40 років тому. Із загальної кількості водопровідних мереж 472,2 км амортизовано, а 70 км знаходяться в аварійному стані.

Однією з найважливіших проблем міста за останні роки інтенсивне руйнування магістральних колекторів із залізобетонних труб діаметром 700 — 1000 мм і глибиною залягання 7—12 м. Руйнування залізобетонних колекторів спричинено агресивним складом стічних вод, що скидаються промисловими підприємствами, а також тим, що застосовані залізобетонні труби виявилися нестійкими до агресивного середовища стічних вод. Крім того, руйнування основних каналізаційних колекторів міста обумовлене давнім часом їх експлуатації. Стічні води від житлової забудови, установ та підприємств обслуговування, промислових підприємств по басейнам каналізування поступають до каналізаційних насосних станцій і потім за допомогою системи самопливно-напірних колекторів стічні води подаються на міські очисні споруди

каналізації - Супрунівські та Затуринські, встановленою сумарної потужністю 130,00 тис. куб.м./добу. У басейн каналізування Затуринських очисних споруд входять території центральної та східної частини міста. Очисні споруди розташовані за південно-західної околицею міста і займають площу 50,04 га. Нормативна санітарно-захисна зона від споруд 400 м - забезпечується. Поряд з територією проектування проходять каналізаційні мережі міста, що відводять каналізаційні стоки на Супрунівські очисні споруди.

Проблематичним для м. Полтави залишається підтоплення значних територій, пов'язане із підйомом рівня ґрунтових вод в прирусловій частині долини річки Ворскли та станом берегової лінії.

Головним завданням у боротьбі з підтопленням є організація в місті Полтаві моніторингу підземної гідросфери, який включає створення опорної мережі гідропостережних свердловин для регулярних режимних спостережень за рівнями ґрунтових вод, інженерними комунікаціями, підземними частинами підтоплених будівель та окремими компонентами навколишнього середовища, в тому числі геологічного середовища.

Територія детального планування розташована на півдні населеного пункту. Квартал проектування є частиною території колишнього заводу "Знамя", в кварталі були розміщені адміністративні будівлі заводу, шкідливих виробничих потужностей не було. Територія детального планування створює разом з іншими об'єктами (виробничими потужностями колишнього заводу) комплексну санітарно-захисну зону від промислових підприємств IV-V класів шкідливості (50-100м) згідно схеми планувальних обмежень проекту коригування генерального плану м.Полтава. Джерелом забруднення навколишнього середовища на території детального планування є промислові підприємства (на території здійснюють діяльність ДП "ВО Знамя"; ФОП Грунін М.М., ТОВ "Інжсервіс-Полтава", гр.Тимошенко Ю.О. та Ляшенко О.В. (земельна ділянка за адресою вул.Автобазівська, 2 у спільному користуванні); ТОВ "Рітейл-Трейд"; ПП "Полтава Капітал Буд"; ДП "Полтавський експертно-технічний центр"; гр.Руденко В.П.). Територія детального планування не потрапляє в санітарно - захисні зони кладовищ, худобомогильників, сміттєзвалищ та полігонів твердих побутових відходів.

Південна частина міста Полтави розміщена на рівнинній території. Територія детального планування має абсолютні висоти від 157 м до 160 м над рівнем моря. В кварталі проектування наявні території зі складними інженерними умовами: територія проектування частково потрапляє до зони захисту від підтоплення ґрунтовими водами, (згідно зі схемою інженерної підготовки території та дощової каналізації проекту коригування генерального плану м.Полтава).

Зон поширення зсувів, селей, карсту, лавин; зон (ліній) катастрофічного затоплення; зон з підвищенням нормативного рівня впливу сейсмічної небезпеки на території детального планування немає. Особливо-цінних земель немає. На території детального планування немає водних об'єктів, територія детального планування не розташована в межах водоохоронних зон. Даних щодо складу та якості ґрунтів немає. Даних щодо підземних вод та їх якості немає.

#### 4.2. Використання території та характеристика будівель

На сьогоднішній день в кварталі проектування розміщені території промислових підприємств (нежитлові будівлі, що перебувають у власності підприємств та організацій різних видів діяльності (див. арк. 2 графічних матеріалів), територія закладу громадського харчування (“Макдональдз юкрейн ЛТД” за адресою вул.Європейська, 187а (земельна ділянка у користуванні на правах оренди ПП “Полтава Капітал Буд”), територія магазину продовольчих товарів (“Фуршет” за адресою вул.Європейська, 185 (земельна ділянка у користуванні на правах оренди ТОВ “Рітейл-Трейд”).

В кварталі виділено наступні земельні ділянки:

- кадастровий номер **5310137000:19:002:0170**. Тип власності: комунальна власність. Цільове призначення: 11.02. для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості. Площа: 1.1283 га – у користуванні ФОП Грунін М.М. за адресою Європейська, 183;
- кадастровий номер **5310137000:19:002:0155**. Тип власності: комунальна власність. Цільове призначення: промисловості. Площа: 0.7605 га у користуванні ТОВ “Інжсервіс-Полтава” за адресою вул.Автобазівська 2/9;
- кадастровий номер **5310137000:19:002:0013**. Тип власності: комунальна власність. Цільове призначення: для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств. Площа: 0.0224 га. Земельна ділянка у спільному користуванні гр.Тимошенко Ю.О. та Ляшенко О.В.; за адресою вул.Автобазівська, 2;
- кадастровий номер **5310137000:19:002:0152**. Тип власності: комунальна власність. Цільове призначення: промисловості. Площа: 0.0576 га. Проїзд у спільному користуванні ТОВ “Інжсервіс-Полтава”;
- кадастровий номер **5310137000:19:002:0154**. Тип власності: комунальна власність. Цільове призначення: промисловості. Площа: 0.0997 га. Проїзд у спільному користуванні ТОВ “Інжсервіс-Полтава”, ТОВ “Ельф-XXI століття”;
- кадастровий номер **5310137000:19:002:0157**. Тип власності: комунальна власність. Цільове призначення: промисловості. Площа: 0.7025 га. У користуванні ТОВ “Інжсервіс-Полтава”;
- кадастровий номер **5310137000:19:002:0153**. Тип власності: комунальна власність. Цільове призначення: промисловості. Площа: 0.2357 га. Проїзд у спільному користуванні ТОВ “Інжсервіс-Полтава”, ДП “ВО Знамя”;
- кадастровий номер **5310137000:19:002:0151**. Тип власності: комунальна власність. Цільове призначення: змішаного використання. Площа: 0.0261 га. Проїзд у спільному користуванні ТОВ “Інжсервіс-Полтава”, ТОВ “Рітейл-Трейд”;
- кадастровий номер **5310137000:19:002:0005**. Тип власності: приватна власність. Цільове призначення: для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури. Площа: 0.1382 га. У власності гр. Руденко В.П.
- кадастровий номер **5310137000:19:002:0002**. Тип власності: державна власність. Цільове призначення: 03.01 Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування. Площа: 0.125 га у постійному користуванні ДП “Полтавський екпертно-технічний центр”;

- кадастровий номер **5310137000:19:002:0156**. Тип власності: комунальна власність. Цільове призначення: промисловості. Площа: 0.0766 га. Проїзд у спільному користуванні ТОВ “Інжсервіс-Полтава”, ТОВ “Рітейл-Трейд”, ДП “ВО Знамя”, “Ельф-XXI століття”.

Земельні ділянки використовуються за своїм цільовим призначенням. Будівлі перебувають у задовільному стані. Деякі будівлі на сьогоднішній день не використовуються. 12-типоверхова нежитлова будівля за адресою вул.Європейська,183 перебуває у незадовільному стані та майже зруйнована.

Генеральним планом м. Полтава (коригування Генерального плану. Зміна меж міських територій), затвердженим рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012 р., в межах кварталу проектування визначено території існуючих промислових підприємств, громадської забудови, зелених насаджень загального користування.

В межах території проектування розташовано:

- 12-типоверхова нежитлова будівля, що належить ФОП Грунін М.М.;
- 2-поверхова нежитлова будівля, що належить ТОВ “Інжсервіс-Полтава”;
- 2-поверхова нежитлова будівля, що належить ТОВ “Інжсервіс-Полтава”;
- нежитлова будівля, що перебуває у спільній власності гр.Тимошенко Ю.О. та Ляшенко О.В.;
- будівля магазину продовольчих товарів “Фуршет”, що належить ТОВ “Рітейл-Трейд”;
- КНС;
- Будівля закладу громадського харчування (“Макдональдз”)

(див. аркуш 2 “План існуючого використання територій” та аркуш 3 “Опорний план” графічних матеріалів детального плану).

Генеральним планом міста Полтава передбачено розміщення на території детального планування об’єктів громадського призначення, але, зважаючи на дефіцит житла по м.Полтава, детальним планом пропонується розміщення багатоквартирних 9-10-поверхових житлових будинків з вбудовано-прибудованими об’єктами громадського призначення вздовж вулиці Європейської (див. аркуші 5-10 графічних матеріалів детального плану). Перевага багатоповерхової житлової забудови – мінімальний відсоток забудованої території при максимальній щільності населення і відповідно — збільшення житлового фонду.

#### **4.3. Охорона культурної спадщини**

Відповідно до історико-архітектурного опорного плану, науково-проектної документації для визначення історичних ареалів та меж і режимів використання зон охорони пам’яток архітектури та містобудування у складі проекту коригування генерального плану м.Полтава територія кварталу не входить до центрального історичного ареалу, інших охоронних зон; пам’яток історико-культурної спадщини на території планування немає.

#### **4.4. Інженерне обладнання території**

Згідно з викопіювання з проекту коригування генерального плану м.Полтава проектні об’єкти інженерної інфраструктури загальноміського рівня

представлені мережами самопливної каналізації, водопроводу, що проходять вул.Європейською.

### Водопостачання та водовідведення

Господарсько-питне і виробниче водопостачання м. Полтава здійснюється за рахунок експлуатації підземних вод сеноман-нижньокрейдяного комплексу Полтавського родовища прісних підземних вод діючими водозаборами 1, 2, 3, 4 (Західний), 5 (Північний), які включають 26 експлуатаційних артсвердловин.

Водопостачання та водовідведення території детального планування здійснюється централізовано.

Джерело водопостачання — підземні води сеноман-нижньокрейдяного водоносного горизонту (існуючих 5 водозаборів). Будівлі, розміщені в кварталі проектування, підключені до мереж водопроводу, каналізації.

Відведення і очищення побутових стічних вод здійснюється централізованою міською каналізацією. Система каналізування міста має два басейни — Супрунівські та Затуринські очисні споруди. Територія проектування входить у басейн каналізування Супрунівських очисних споруд. Генеральним планом м.Полтави (схема водопостачання та водовідведення) передбачено проходження мереж самопливної каналізації Харківським шосе.

На території детального планування розміщена КНС (занедбана), що обслуговувала будівлі колишнього виробничого підприємства. 2-поверхова нежитлова будівля за адресою Автобазівська 2/9 підключена до мереж зливової каналізації, що місцевим проїздом ведуть до Харківського шосе. Вулицею Європейською також проходить мережа зливової каналізації.

### Санітарне очищення

Санітарне очищення міста здійснюється планово-квартальним методом згідно Схеми санітарної очистки міста. Територія детального планування повинна бути забезпечена кількістю сміттєвих баків, достатньою для вивезення сміття та підтримки санітарного стану території у задовільному стані. Від існуючих майданчиків із контейнерами для сміття побутові тверді відходи вивозяться за допомогою сміттєвозів та знешкоджуються на звалищі, що розташоване на відстані 750 м на південний схід від с. Макухівка.

### Електропостачання

Електропостачання Полтави здійснюється від підстанції “Полтава” 330/110кВ, на якій встановлено два трансформатори потужністю 200МВА та два трансформатори потужністю 125МВА. Підстанція розташована на південь від міста та по лініях 330кВ зв’язана зі Зміївською ТЕС, ПС “Кременчуцька – 330кВ” та ПС “Північно-Українська-750кВ”. Розподіл електроенергії між споживачами міста здійснюється через підстанції з вищою напругою 110кВ. Мережі 110кВ міста утворюють кільцеву схему. Електропостачання об’єктів, розташованих на території детального планування здійснюється від ПС “Полтава-місто” 110/6кВ

(2X20 МВА). Квартал проектування забезпечений мережами електропостачання. Будівлі підключені до мереж 0,4кВ, до деяких будівель існує ввод 10кВ. В межах кварталу детального планування ТП немає.

#### Теплопостачання

Будівлі, розташовані на території детального планування, забезпечувались теплопостачанням від топкової, розміщеної на території ДП “Знамя”. Даних щодо опалення будівель та споруд на сьогоднішній день немає.

#### Газопостачання

На даний час рівень газифікації м. Полтави на базі використання природного газу, досягає близько 97%.

Газопостачання міста здійснюється від магістральних газопроводів I класу (5,5 МПа) Диканька-Кременчук-Кіровоград і Єфремівка-Диканька-Київ, та за рахунок використання супутнього нафтового (природного) газу Суходолівського нафтогазового родовища через шість газорозподільчих станцій: АГРС I с. Івашки, АГРС II с. Гожули, АГРС Бречківка, АГРС Ковалівка, АГРС Ваці, АГРС Терешки. Систему газопостачання в межах міста вирішено багатоступеневою, з подачею газу по розподільчих газопроводах: високого, середнього та низького тиску:

- високого тиску I і II кат. (до 1,2 МПа, до 0,6 МПа) від АГРС на ГГРП, ГРП, крупні промислові підприємства;
- середнього тиску (до 0,3 МПа) від ГРС на ГРП (ГРУ), ШРП, КБРТ комунальні та промислові підприємства;
- низького тиску (до 0,005 МПа) від ГРП, ШРП на житлові будинки, дрібні невиробничі та комунальні підприємства.

Вулицею Європейською, Харківським шосе проходять газопроводи середнього тиску, газопровід низького тиску. Будівлі, розташовані на території детального планування, не підключені до мереж газопостачання.

#### Мережі зв'язку

Телефонний зв'язок здійснюється на базі автоматичних телефонних станцій (АТС). Телефонна мережа по місту — кабельна в телефонній каналізації та розбита на шафні райони (ВАТ “Укртелеком”).

У місті працюють оператори мобільного зв'язку. Існуюча мережа радіомовлення повітрянокабельна. Телебачення — локальні системи кабельного телебачення, супутникове телебачення. Мережі кабельного телебачення виконано в існуючій телефонній каналізації та повітряними. Вул.Європейською проходять мережі зв'язку.

### **4.5. Транспортна мережа**

Квартал проектування обмежений магістральними вулицями загальноміського значення Європейською, Харківським шосе, магістральними вулицями районного значення Автобазівською, місцевим проїздом. Харківське

шосе є частиною автомобільної дороги міжнародного значення М-03 (Е40) Київ-Харків-Довжанський та в межах міста є магістральною вулицею загальноміського значення.

Транспортне обслуговування кварталу проектування, суміжних територій здійснюється в основному вул.Європейською, якою здійснюють рух тролейбус, маршрутні таксі та автобуси (курсують тролейбуси № 2 “с.Розсошенці – Південний вокзал”, № 3 “Склозавод - завод “ГРЛ””, №7 “с.Розсошенці – Інститут зв’язку”; автобуси № 33, 56, маршрутні таксі №22,34,36,49,55).

За проектом коригування генерального плану м.Полтава, Харківським шосе передбачається рух громадського транспорту – тролейбусу, автобусу.

Поряд з територією детального планування в межах пішохідної доступності до 500 метрів, знаходиться зупинка громадського транспорту на вул.Європейській “Автотраса”.

Ширина в червоних лініях вул.Європейської та Харківського шосе становить 60 м, ширина проїжджої частини вул.Європейської – 24 м (вулиця має 4 смуги руху (по дві в кожному напрямку)), тротуар вул.Європейської шириною орієнтовно 3 м розташований з боку території детального планування. Ширина проїжджої частини Харківського шосе – 18 м, Харківським шосе з боку території детального планування тротуар існує частково, не на всю довжину кварталу вздовж Харківського шосе. Вулиця має 4 смуги руху (по дві в кожному напрямку). Вулиця Автобазівська має дві смуги руху. Ширина проїжджої частини вулиці становить 15,6 м, благоустроєних тротуарів немає. Місцевий проїзд має ширину проїзної частини 6 м.

Інтенсивність руху транспорту вул.Європейською в годину пік (приведених одиниць) - 2200-2300; Харківським шосе 1300-1400.

Проектом коригування генерального плану м.Полтава передбачено улаштування дворівневої транспортної розв’язки на перехресті вул.Європейської та Харківського шосе.

В Шевченківському районі налічується понад 230 вулиць та провулків. Кількість автостоянок у Шевченківському районі – 14 (з місткістю близько 1800 місць), кількість автогаражних кооперативів – 56 (з кількістю гаражів 5400). Місця постійного зберігання автотранспорту в кварталі детального планування представлені відкритою автостоянкою (охоронюваною) площею 1350 м<sup>2</sup>. Місця тимчасового зберігання автотранспорту – перед закладами громадського харчування та об’єктів торгівлі, на вул.Автобазівській – перед автостоянкою та напроти неї.

На території детального планування немає об’єктів обслуговування транспорту. Поряд з територією детального планування через Харківське шосе розташоване автотранспортне підприємство (автосервіс, СТО), ВАТ “Полтавське АТП-15354”. АЗС поряд з територією детального планування немає.

#### **4.6. Озеленення та благоустрій**

Територія детального планування має озеленення, розташоване в червоних лініях вулиць, на території виробничих підприємств. На території планування існують тротуари та майданчики з асфальтобетонним покриттям, що

потребує ремонту. Майже повністю відсутнє вуличне освітлення, дитячі та спортивні майданчики, а також зони відпочинку.

Вулиця Автобазівська та місцеві проїзди мають асфальтобетонне покриття, що потребує ремонту, заміни чи встановлення бортового каменю.

Оскільки квартал проектування належав до виробничих територій, територія детального планування має низький рівень озеленення.

#### **4.7. Планувальні обмеження**

Квартал проектування є частиною території колишнього заводу “Знамя”, в кварталі були розміщені адміністративні будівлі заводу. Територія детального планування створює разом з іншими об'єктами (виробничими потужностями колишнього заводу) комплексну санітарно-захисну зону від промислових підприємств IV-V класів шкідливості (50-100м) згідно схеми планувальних обмежень проекту коригування генерального плану м.Полтава. Джерелом забруднення навколишнього середовища на території детального планування є промислові підприємства (на території здійснюють діяльність ДП “ВО Знамя”; ФОП Грунін М.М., ТОВ “Інжсервіс-Полтава”, гр.Тимошенко Ю.О. та Ляшенко О.В. (земельна ділянка за адресою вул.Автобазівська, 2 у спільному користуванні); ТОВ “Рітейл-Трейд”; ПП “Полтава Капітал Буд”; ДП “Полтавський експертно-технічний центр”; гр.Руденко В.П.). Територія детального планування не потрапляє в санітарно - захисні зони кладовищ, худобомогильників, сміттєзвалищ та полігонів твердих побутових відходів.

В межах детального плану наявні наступні планувальні обмеження:

- комплексна санітарно-захисна зона промислових підприємства (ширина зони 50-100 м) (див. аркуш 4 графічних матеріалів);
- санітарно захисна зона автомагістралі - Харківського шосе (ширина зони 100 м);
- охоронна зона каналізаційної мережі (5 м в обидві сторони від мережі (в залежності від типу мережі, технічні характеристики потребують уточнення під час окремого проектування);
- санітарно-захисна зона водопроводу (10 м в обидві сторони від мережі);
- охоронна зона газопроводу низького тиску (2 м в обидві сторони від мережі);
- охоронна зона газопроводу середнього тиску (4 м в обидві сторони від мережі);
- охоронна зона мережі теплопостачання (2 м в обидві сторони від мережі);
- охоронна зона мережі електропостачання 0,4 кВ, 10 кВ в ґрунті – 1 м; 10 кВ повітряних -10 м (в обидві сторони від мережі); відстані по горизонталі від проекції крайних дротів при їх найбільшому відхиленні до найближчих виступаючих частин будинків, споруд складає для 0,4 кВ,10 кВ - 2 м;
- охоронна зона підземного кабелю зв'язку – 2 м;

Див. аркуш 4 “Схема планувальних обмежень” графічних матеріалів детального плану.

В кварталі проектування наявні території зі складними інженерними умовами. Територія проектування частково потрапляє до зони захисту від підтоплення ґрунтовими водами, (згідно зі схемою інженерної підготовки



території та дощової каналізації проекту коригування генерального плану м.Полтава).

Відповідно до історико-архітектурного опорного плану, науково-проектної документації для визначення історичних ареалів та меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування у складі проекту коригування генерального плану м. Полтава, територія детального планування не потрапляє до охоронних зон. Об'єктів історико-культурної спадщини не виявлено.

Відповідно проекту “Обґрунтування коригування розміру санітарно-захисних зон промислових підприємств, які межують з адміністративно-житловим комплексом, що проектується за адресою 36008, Україна, Полтавська обл., м. Полтава, вул. Європейська, 183”, розробленого ТОВ «Центр практичної екології», в межах розроблення детального плану знаходяться санітарно-захисні зони підприємств (проммайданчик ТОВ «ІНЖСЕРВІС-ПОЛТАВА», торговельний комплекс «Фуршет» ТОВ «РИТЕЙЛ-ТРЕЙД», закусочна ПП «МАКДОНАЛЬДЗ ЮКРЕЙН ЛТД») пропонується встановити за фактором викидів у атмосферне повітря, еквівалентного рівня звуку у розмірі:

- у північному напрямку . 49,5 м;
- у північно-східному напрямку . 41,0 м;
- у східному напрямку . 49,0 м;
- у південно-східному напрямку . 50 м;
- у південному напрямку . 55 м;
- у південно-західному напрямку . 41,5 м;
- у західному напрямку . 59 м;
- у північно-західному напрямку . 54 м.

Об'єкти житлової забудови, в тому числі і проектний 11-поверховий багатоквартирний житловий будинок з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Європейська, 183 не потрапляють у встановлені (уточнені) санітарно-захисні зони вище перерахованих промислових підприємств.

Див. аркуш 6 “Схема планувальних обмежень (проект)” графічних матеріалів детального плану.

## **5. Проектні рішення. Обґрунтування та пропозиції**

### **5.1 Розподіл території за функціональним використанням. Розміщення забудови на вільних територіях, структура забудови яка пропонується**

Територія проектування - це територія частини кварталу громадської та виробничої забудови, обмеженого вулицями Європейською, Автобазівською, Харківським шосе та місцевим проїздом. Орієнтовна площа території детального планування - 5,2036 га. План існуючого використання територій та опорний план представлені на аркушах 2 та 3 графічних матеріалів у складі детального плану, відповідно.

Згідно існуючої містобудівної ситуації, з метою вдосконалення міського середовища та ефективного використання територій проектними рішеннями детального плану передбачається розміщення житлово-громадської забудови (будівництво 11-типоверхових багатоквартирних будинків з вбудовано-прибудованими об'єктами громадського призначення).

Територія проектної житлово-громадської забудови займає 22% площі території детального планування (1,1283га). Територія існуючих нежитлових будівель та громадської забудови займає 56% площі території детального планування (2,9383га). Території загального користування, що перебувають у комунальній власності, не надані у власність чи користування займають 22% (1,1369га). Проектом детального плану передбачено формування території нової житлово-громадської забудови площею 1,1283га.

Проектний багатоквартирний будинок з вбудовано-прибудованими об'єктами громадського призначення передбачається розмістити на земельній ділянці комунальної власності (кадастровий номер 5310137000:19:002:0170; цільове призначення: 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості. Площа: 1.1283 га), що перебуває у користуванні на правах оренди ФОП Грунін М.М. за адресою Європейська,183, за умови зміни цільового призначення земельної ділянки згідно ст.20 Земельного кодексу України.

В межах розроблення проекту розподілу знаходяться наступні земельні ділянки:

<b>№</b>	<b>Існуюче цільове призначення земельної ділянки, адреса</b>	<b>Тип власності</b>	<b>Площа земельної ділянки, га</b>	<b>Проектоване цільове призначення земельної ділянки</b>	<b>Примітка</b>
1	11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості  адреса: вул.Європейська,183 кадастровий номер: 5310137000:19:002:0170	комуналь на власність	<b>1,1283</b>	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	ст.20 Земельного кодексу - зміна цільового призначення через проект відведення

	у користуванні ФОП Грунін М.М.				
2	Промисловості адреса: вул.Автобазівська 2/9 кадастровий номер: 5310137000:19:002:0155 у користуванні ТОВ “Інжсервіс-Полтава”	комуналь на власність	0,7605	03.15 Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	
3	Промисловості адреса: вул.Автобазівська 2/9 кадастровий номер: 5310137000:19:002:0157 у користуванні ТОВ “Інжсервіс-Полтава”	комуналь на власність	0,7025	03.15 Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	
4	для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств  адреса: вул.Автобазівська, 2; кадастровий номер 5310137000:19:002:0013 у спільному користуванні гр.Тимошенко Ю.О. та Ляшенко О.В.	комуналь на власність	0,0224	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	
5	у користуванні ТОВ “Рітейл-Трейд”  адреса: вул. Європейська,185	комуналь на власність	0,3585	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	Земельна ділянка не сформована. Визначена проектом розподілу за існуючими умовами та матеріалами топогеодезичної зйомки. Рекомендується сформувати за рахунок територій комунальної власності міста
6	у користуванні ПП “Полтава Капітал Буд”  адреса: вул.Європейська,187а	комуналь на власність	0,3083	03.08 Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	Земельна ділянка не сформована. Визначена проектом розподілу за існуючими умовами та матеріалами топогеодезичної зйомки. Рекомендується сформувати за рахунок територій

					комунальної власності міста
7	<p>03.01 Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування</p> <p>адреса: Харківське шосе,5 кадастровий номер: 5310137000:19:002:0002 у постійному користуванні ДП “Полтавський експертно-технічний центр”</p>	державна власність	<b>0,1250</b>	03.01 Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування	Ділянка зареєстрована в Державному агенстві земельних ресурсів України
8	<p>для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури</p> <p>адреса: Харківське шосе,7 кадастровий номер 5310137000:19:002:0005 у власності гр.Руденко В.П.</p>	приватна власність	<b>0,1382</b>	03.10 Для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури	
9	<p>промисловості</p> <p>адреса: вул.Автобазівська 2/9 кадастровий номер 5310137000:19:002:0154 проїзд у спільному користуванні ТОВ “Інжсервіс-Полтава”, ТОВ “Ельф-XXI століття”</p>	комуналь на власність	<b>0,0997</b>	03.15 Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	
10	<p>промисловості</p> <p>адреса: вул.Автобазівська 2/9 кадастровий номер: 5310137000:19:002:0153 проїзд у спільному користуванні ТОВ “Інжсервіс-Полтава”, ДП “ВО Знамя”</p>	комуналь на власність	<b>0,2357</b>	03.15 Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	
11	<p>змішаного використання</p> <p>адреса: вул.Автобазівська 2/9 кадастровий номер 5310137000:19:002:0151 проїзд у спільному користуванні ТОВ “Інжсервіс-Полтава”, ТОВ “Рітейл-Трейд”;</p>	комуналь на власність	<b>0,0261</b>	03.15 Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	
12	промисловості	комуналь	<b>0,766</b>	03.15	

	адреса: вул.Автобазівська 2/9 кадастровий номер: 5310137000:19:002:0156 проїзд у спільному користуванні ТОВ “Інжсервіс-Полтава”, ТОВ “Рітейл-Трейд”, ДП “ВО Знамя”, “Ельф-XXI століття”	на власність		Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	
13	промисловості адреса: вул.Автобазівська 2/9 кадастровий номер 5310137000:19:002:0152 Проїзд у спільному користуванні ТОВ “Інжсервіс-Полтава”;	комуналь на власність	<b>0,0576</b>	03.15 Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	
14	900 Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення 12.04 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства	комуналь на власність	<b>0,0544</b>	12.04 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства	Відповідно кадастрового плану земельної ділянки відведеної для реконструкції відрізка автомобільної дороги державного значення М-03 Київ-Харків-Довжанський) (фрагмент в межах проекту розподілу)
15	Землі загального користування	комуналь на власність	<b>0,9462</b>	07.01 Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення	Землі загального користування
	<b>Всього</b>		<b>5,2036</b>		Площа території в межах розроблення проекту розподілу

#### Розрахунок нормативної прибудинкової території для багатоквартирного будинку

Згідно ДБН 360-92\*\*, примітки 1: мінімальна розрахункова площа ділянки для окремого житлового будинку (без розміщення на ній дитячих дошкільних установ і підприємств обслуговування, гаражів, що належать громадянам, фізкультурних і спортивних споруд) необхідно приймати відповідно до кількості його мешканців — не менше як:

- 30,1-23,3 кв.м/люд. (при забудові до 3 поверхів);
- 20,2-17,0 кв.м/люд. (4-5 поверхів);
- 15,3-13,9 кв.м/люд. (6-8 поверхів);
- 12,2-12,0 кв.м/люд. (9-12 поверхів).

Розмір земельної ділянки для розміщення 11-типоверхового багатоквартирного будинку — 1,1283 га.

Отже орієнтовна кількість мешканців на земельній ділянці для розміщення житлової забудови загальною площею 1,1283 га становить:

$$N = 11283 \text{ кв.м} / 12,1 \text{ кв.м./люд.} = 930 \text{ люд.}$$

Згідно ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013 нормативна площа прибудинкової території, визначається виходячи з нормативних питомих розмірів елементів прибудинкової території та кількості мешканців. Питомий показник елементів прибудинкової території, вільної від забудови, на одного мешканця згідно ДБН 360-92\*\*(п.3.15,п.3.16) – 8,1 м<sup>2</sup> (0,00081 га) на 1 мешканця.

*Нормативна площа житлової території мікрорайону (кварталу) визначається за формулою:*

$$T_n = S_z + S_{пр.} + (T_{од.} \times B)$$

де  $T_n$  – нормативна площа житлової території мікрорайону (кварталу), га;

$S_z$  – площа забудови існуючих житлових будинків (включаючи площу вимощення), га;

$S_{пр.}$  – площа проїздів мікрорайону (кварталу), га;

$T_{од.}$  – нормативна площа прибудинкової території на одного мешканця (відповідно до ДБН 360-92\*\*), (га) ;

$B$  – кількість мешканців в мікрорайоні (кварталі), чол.

Враховуючи, розмір земельної ділянки для розміщення 11-типоверхового багатоквартирного будинку — 1,1283 га, площу забудови проектного багатоквартирного будинку з вимощенням — 0,3295 га, площу проїздів — 0,2386га то розрахункова кількість мешканців проектного багатоквартирного будинку становитиме:

$$B = 1,1283 - 0,3295 - 0,2386 / 0,00081 = 690 \text{ чол.}$$

Графічні матеріали детального плану не є однозначними і обов'язковими до виконання, можливе внесення змін на стадіях проектування. Висота, кількість квартир та кількість мешканців — орієнтовні показники, що будуть уточнені під час проектування.

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

Детальним планом території передбачається зміна функціонального зонування території. Територію обслуговування існуючих об'єктів громадського призначення пропонується залишити без змін меж та конфігурацій. Відповідно до проекту коригування генерального плану м.Полтава, територія детального планування передбачена для розміщення громадської забудови. Детальним планом пропонується зміна цільового призначення ділянок, відведених для обслуговування виробничих об'єктів під громадську забудову з реконструкцією існуючих будівель в об'єкти обслуговування чи будівництвом нових громадських будівель. Детальним планом територія проектування розглядається як територія житлово-громадського призначення (з неповним комплексом громадського обслуговування, враховуючи наявність об'єктів громадського обслуговування в суміжних кварталах).

Детальним планом передбачається зміна функціонального та цільового

призначення земельної ділянки за адресою вул.Європейська,183 з розміщенням житлово-громадської забудови. Ділянка нового будівництва (за адресою вул.Європейська, 183) на розрахунковий етап до 7 років передбачає розміщення багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими об'єктами громадського призначення та 5-типоверхового паркінгу.

11-типоверховий житловий будинок передбачається розмістити вздовж вул.Європейської, з розміщенням на першому поверсі вбудованих об'єктів громадського призначення; також в частині приблокування проектного житлового будинку до існуючої нежитлової будівлі за адресою вул.Автобазівська, 2/9 передбачається розміщення вбудовано-прибудованих об'єктів громадського призначення.

Функціонально земельна ділянка нового будівництва (на розрахунковий етап 7 років) поділена на зони: зона розміщення житлового будинку; прибудинкова територія житлового будинку з необхідними майданчиками (з майданчиками для відпочинку дорослих, для ігор дітей, майданчиком для занять фізкультурою); зона транспортного забезпечення (що включає у себе 5-типоверховий паркінг, проїзд), зона обслуговування (пішохідні доріжки, відкриті автостоянки тимчасового зберігання на 33 машино-місця для відвідувачів нежитлових приміщень). Також можна виділити зону побутового обслуговування (з розміщенням майданчику для сміттєвих баків). Подвір'я житлового будинку пропонується розмістити зі східного боку території детального планування з заїздом із вул.Автобазівської.

Розміщення та орієнтація житлових будинків, що проектуються, прийнято з урахуванням забезпечення нормативної тривалості інсоляції й норм освітленості відповідно до "Санітарних норм і правил забезпечення інсоляцією будинків і територій житлової забудови" і ДБН В.2.5-28-2006 "Природне і штучне освітлення" як у будинку, що будується, так і сусідніх житлових і громадських будинках.

### **5.3. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, охорони та збереження культурної спадщини**

Забудова, передбачена проектом, не потребує особливої охорони та не несе шкоди навколишньому середовищу за умови дотримання діючих санітарних норм. На території передбачено розміщення об'єктів житлово-громадського призначення; забороняється будівництво виробничих об'єктів, що створюють негативний вплив на навколишнє середовище.

Об'єкти культурної спадщини та землі історико-культурної спадщини відсутні.

Відповідно до історико-архітектурного опорного плану, науково-проектної документації для визначення історичних ареалів та меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування у складі проекту коригування генерального плану м. Полтава, які затверджені рішенням позачергової тридцять сьомої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 27.12.2013 року, територія проектування не входить в межі охоронних зон.

Згідно ст. 36, 37 Закону України "Про охорону культурної спадщини" якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини та орган місцевого самоврядування, на території якого проводяться земляні роботи.

Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території.

Будівельні, меліоративні, шляхові та інші роботи, що можуть призвести до руйнування, знищення чи пошкодження об'єктів культурної спадщини, проводяться тільки після повного дослідження цих об'єктів за рахунок коштів замовників зазначених робіт.

Щойно виявлені об'єкти культурної спадщини до вирішення питання про їх реєстрацію як пам'яток підлягають охороні відповідно до вимог Закону України "Про охорону культурної спадщини" та вносяться до Переліку об'єктів культурної спадщини, затвердженого рішенням відповідного органу охорони культурної спадщини. З метою захисту об'єктів археології, в тому числі тих, що можуть бути виявлені, надання земельних ділянок здійснюється за погодженням відповідних органів охорони культурної спадщини згідно із законом.

Будівництво вести у відповідності до діючих будівельних і протипожежних норм. Проектом передбачено збереження існуючої забудови та розміщення житлового будинку, тому нових планувальних обмежень не передбачається. Вбудовані об'єкти обслуговування, розміщені на першому поверсі житлового будинку, повинні відповідати переліку переважних, супутніх і допустимих видів використання території. Функціональне призначення приміщень повинно відповідати діючому законодавству та будівельним нормам, стандартам і правилам.

Забороняється будівництво в охоронних зонах інженерних мереж.

#### **5.4. Переважні, супутні і допустимі види використання територій**

На території детального планування переважними видами є:

- офіси професійних, громадських організацій;
- багатоквартирні житлові будинки;
- ділові та бізнес-центри;
- фінансово-кредитні установи, банки;
- нотаріальні контори, інші юридичні організації;
- заклади освіти, науково-дослідні та проектні організації;
- об'єкти роздрібної торгівлі та харчування (магазини продовольчих та непродовольчих товарів);
- організації та установи органів державної, виконавчої та судової влади;
- аптеки, медпункти поліклініки, амбулаторії, спеціалізовані дитячі (дошкільні, шкільні і позашкільні) установи;
- фізкультурно-оздоровчі та спортивні об'єкти;



- музеї, виставкові зали;
- меморіальні споруди та комплекси;
- культові споруди;
- ігрові дитячі майданчики; майданчики для відпочинку дорослих;
- інші елементи благоустрою (індивідуальні, декоративні водойми, малі архітектурні форми);
- озеленені території.

#### **Супутні види використання:**

- споруди комунальної, інженерної та транспортної інфраструктури, необхідної для обслуговування житлової та громадської зони (при обов'язковому дотриманні державних будівельних, санітарних, протипожежних норм і правил);
- відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту;
- багатоповерхові наземні та підземні гаражі;
- громадські вбиральні;
- майданчики для сміттєзбірників загального користування.

#### **Допустимі види використання:**

- промислово-виробничі і комунальні об'єкти без екологічних обмежень з площею ділянки не більш 1,0 га і не більш 15% території району;
- комунально-складські об'єкти (згідно діючих норм);
- дрібні підприємства ремісничо-виробничої діяльності без екологічних обмежень;
- окремо розташованих і блокованих гаражів для громадян, що мають спеціальні пільги;
- гаражі для легкових автомобілів;
- індивідуальні гаражі в місцях, що не можуть використовуватись для розміщення житлових та громадських будівель;

Допустимий вид використання території (земельної ділянки) - вид використання, який не відповідає переліку переважних та супутніх видів для даної територіальної зони, але може бути дозволеним за умови спеціального погодження.

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

Проектні рішення даного детального плану базуються на рішеннях і пропозиціях Генерального плану м. Полтава, затверджених рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012 року.

Планувальні рішення, закладені у генеральному плані міста, направлені на формування нового якісного архітектурно-планувального середовища, що сприятиме підвищенню комфорту життєдіяльності (проживання, праці й відпочинку) мешканців міста Полтава.

При виконанні детального плану враховано:

- місце розташування проектної території;
- природні умови та планувальні обмеження;
- побажання замовника - Управління капітального будівництва виконавчого комітету;
- існуюча забудова та інженерно - транспортна інфраструктура;
- сучасні тенденції в сфері житлового будівництва, обслуговування і дозвілля.

Проектом детального планування передбачається на розрахунковий період до 7 років на ділянці за адресою вул.Європейська,183 житловий будинок з територією та спорудами для його обслуговування та надземний паркінг. Будинок розміщений на межі відведеної проектом детального планування земельної ділянки вздовж вул.Європейської.

Для проїзду спецтранспорту згідно ДБН 360-92\*\* передбачено наскрізний проїзд в будинку та проїзди з двох повздовжніх сторін. Тимчасове та постійне зберігання автотранспорту мешканців передбачено 5-ти поверховим паркінгом на 214 машино-місць. Майданчики для ігор дітей, відпочинку дорослих, майданчик для занять фізкультурною передбачені у внутрішньому просторі проектних житлових будинків.

На першому поверсі житлового будинку передбачено розміщення об'єктів обслуговування населення першого рівня, перелік та техніко-економічні показники яких будуть уточнені під час проектування будинку.

## **5.7. Житловий фонд та розселення**

Житловий фонд кварталу детального планування становитиме проектний житловий будинок. Кількість мешканців прийнято виходячи з нормативного розрахунку від площі земельної ділянки для розміщення житлової забудови: згідно ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013 — 690 чол., згідно ДБН 360-92\*\* — 930чол. Орієнтовна загальна площа квартир 11-ти-поверхового багатоквартирного житлового будинку становить 19064 м.кв. Висота, кількість квартир та кількість мешканців — орієнтовні показники, що будуть уточнені під час подальшого проектування.

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

На території детального планування розміщені об'єкти обслуговування загальноміського значення, що передбачаються до збереження. На перспективу за умови спеціального погодження можливе розміщення об'єктів, визначених у пункті 5.4 "Переважні та допустимі види використання".

Об'єкти культурно-побутового обслуговування населення в кварталі представлені закладом громадського харчування, магазином продовольчих товарів, адмінбудівлями.

Детальним планом території передбачається будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими об'єктами громадського призначення на першому поверсі. Тут можуть бути розміщені магазини роздрібної торгівлі продовольчих та непродовольчих товарів (без вибухонебезпечних товарів і т.ін), заклади громадського харчування, аптеки, заклади охорони здоров'я, офісні приміщення, і т.ін.

З об'єктів, передбачених для обслуговування проектного житлового будинку, на земельній ділянці по вул.Європейській, 183 розміщено 5-ти поверхови паркінг на 214 машино-місць та стоянки для тимчасового зберігання автомобілів на 33 машино-місця вздовж вул.Європейської з улаштуванням тротуару поряд. Майданчики для відпочинку дітей, дорослих, для занять фізкультурою розташовані у дворі житлового будинку. Майданчиків для вихулу собак в кварталі проектування не передбачається. Вихул собак можливий на спеціально обладнаних майданчиках відповідно до переліку, затвердженого міською радою (в міських парках, скверах, озелених територіях і т.д.) на відстані 40м від вікон житлових і громадських будівель (за табл.3.2 ДБН 360-92\*\*). Місця для улаштування майданчиків для вихулу тварин можливо розмістити на територіях зелених насаджень та на вільних територіях поряд з існуючим гаражним кооперативом (по Харківському шосе) на відстані близько 1000м.

Район розташування території детального планування має розвинену систему культурно-побутового обслуговування населення, яка передбачає як повсякденне, так і періодичне обслуговування: продовольчі та непродовольчі заклади торгівлі; громадського харчування; підприємства побутового обслуговування населення; загальноосвітні школи та дитячі дошкільні установи (ясла-садок); позашкільні установи; відкриті площинні спортивні споруди; фізкультурно-оздоровчі заклади; відділення зв'язку та банків; організації та установи управління.

Розрахунок місткості закладів культурно-побутового обслуговування, який проводиться, виходячи з отриманої чисельності населення, виконаний у відповідності до нормативних показників, згідно пункту 6.1, таблиця 6.1\* ДБН 360-92\*\* "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень".

Розрахунок мережі культурно-побутового обслуговування

№ пп	Одиниця виміру	Нормативна величина з розрахунку	Всього по території проекту-	Розміри земельних ділянок
	Установа, підприємство, споруда			

			1000 чол. населення	вання на ~ 700 чол. населення	
1	2	3	4	5	6
1	Дитячі дошкільні установи	місць	85%	225	0,9 га* для 225 місць
2	Загальноосвітні школи I-III ступенів	місць	100%	264	3,5 га* на 30 класів
<b>*Примітка.</b> Розміри земельної ділянки можуть бути зменшені на 25-20% в умовах реконструкції					
3	Міжшкільні центри комп'ютерного і виробничого навчання	% від загальної кількості школярів	8	21,12	не менше 2 га
4	Позашкільні установи	% від загальної кількості школярів IV-VIII класів	15,3%	41	за завданням на проектування
5	Аптеки	Об'єкт	0,09	0,056 (1)	0,25 або вбудовані
6	Відкриті площинні спортивні споруди у житловому кварталі (мікрорайоні)	га	0,01	0,006	
7	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)	кв.м загальної площі	70	43,75	
8	Спортивні зали загального користування	кв.м площі підлоги	80,0	50	
9	Приміщення для культурно-масової роботи з населенням, дозвілля й аматорської діяльності (за місцем проживання)	місць відвідування	15-20 кв.м. або 50-60 кв.м. площі підлоги	9,38 або 31,25	
10	Танцювальні зали	місць	6	3,75	за завданням на проектування
11	Клубні установи та центри дозвілля	місць відвідування	40	25	
12	Кінотеатри та відеозали	місць	15-25	9,38	
13	Магазини з них:	кв.м торгової площі	100	63	0,4 га
	Продовольчих товарів		70	44	0,2 га
	Непродовольчих товарів		30	19	0,2 га
14	Ринкові комплекси	кв.м	24-40	15	263,2 кв.м.

		торгової площі			
15	Підприємства громадського харчування	місць	7	4,4	
16	Магазини кулінарії	кв.м торгової площі	3	1,9	
17	Підприємства побутового обслуговування у т.ч.	робочих місць	2	1,24	0,1 га
	безпосереднього обслуговування населення		2	1,24	0,1 га
18	Виробничі підприємства централізованого виконання замовлень	робочих місць	4	2,48	0,5 га
19	Пральні	кг білизни за зміну	10	6,3	
20	Пральні самообслуговування	кг білизни за зміну	10	6,3	0,1га на об'єкт
21	Хімчистки	кг речей за зміну	4,0	2,48	
22	Хімчистки самообслуговування	кг речей за зміну	4,0	2,48	0,1 на об'єкт
23	Відділення зв'язку	об'єкт	0,16	0,1	0,1
27	Готелі	Місць	4,8	3	вбудований
28	Вбиральні	Прилад	1	1	

Заклади освіти: показники забезпеченості шкільними установами, закладами позашкільної діяльності (палац дитячої та юнацької творчості, дитячі школи мистецтв, музичні школи) забезпечені існуючими закладами освіти, розташованими в суміжних кварталах. Відповідно до додатку 6.3, табл.1 ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень” максимально допустимий радіус обслуговування дитячих дошкільних установ — 300 метрів (дитячий садок розташований поряд з кварталом проектування, на відстані 220м), загальноосвітніх шкіл I-III ступенів — 2000 м (на відстані 900 м розміщені школи №19,26,29); ПТУ №31; “Європейський університет”. Проектним рішенням детального плану передбачається розміщення приміщень для груп короткотривалого (до 4 годин) перебування дітей в першому поверсі проектного житлового будинку (разом із центрами розвитку дитини).

Заклади охорони здоров'я: населення кварталу детального планування обслуговується закладами охорони здоров'я міста, на відстані 700 м розташована 4-та міська клінічна лікарня та перинатальний центр. Можливе розміщення об'єктів на першому поверсі проектного житлового будинку (за умови дотримання діючих норм).

Спортивні і фізкультурно-оздоровчі заклади. Із відкритих площинних спортивних споруд, що розташовані в межах пішохідної доступності, є спортивні майданчики існуючих закладів освіти. Забезпеченість плавальними басейнами, критими тренажерними залами частково компенсується за рахунок спортивних фітнес-клубів по вул. Раїси Кириченко (зуп. Завод «Лтава») та тих, що зосереджені в центральній частині міста.

Необхідну кількість приміщень для фізкультурно-оздоровчих занять, приміщення реабілітаційного призначення проектом передбачається компенсувати відкритим майданчиком для занять фізкультурою.

Установи культури й мистецтва, культові споруди. Відсутні приміщення для роботи з населенням, приміщення для дозвілля та аматорської діяльності, клубні установи, кінотеатри. Вирішення питання має здійснюватись у комплексі із спортивними центрами та іншими об'єктами соціальної інфраструктури мікрорайонного значення. Можливе розміщення таких об'єктів на першому поверсі проектного житлового будинку (за умови дотримання діючих норм).

Підприємства торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування. Рівень забезпеченості закладами громадського харчування, побутового обслуговування та магазинами продовольчих і непродовольчих товарів — достатній — забезпечується розташованими закладами на території детального планування. Можливе також розміщення таких об'єктів на першому поверсі проектного житлового будинку (за умови дотримання діючих норм) а також інших нежитлових будівель.

Організації та установи управління, проектні організації, кредито-фінансові установи. Існуючий стан відповідає нормативним показникам (на території детального планування розміщені адміністративно-офісні будівлі).

Установи комунального обслуговування та житлово-комунального господарства. Наявний децифіт у пральнях, хімчистках самообслуговування; приймальних пунктах прання, хімчистки; громадських вбиральнях. Можливе розміщення таких об'єктів на першому поверсі проектного житлового будинку (за умови дотримання діючих норм).

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

Квартал проектування обмежений магістральними вулицями загальноміського значення Європейською, Харківським шосе, магістральними

вулицями районного значення Автобазівською, місцевим проїздом. Харківське шосе є частиною автомобільної дороги міжнародного значення М-03 (Е40) Київ-Харків-Довжанський та в межах міста є магістральною вулицею загальноміського значення. вул.Європейська (Е584)— європейський автошлях, що бере свій початок в українській Полтаві і закінчується в румунському Слобозія. Довжина траси 912 кілометрів, з яких 507 проходять територією України.

Транспортне обслуговування кварталу проектування, суміжних територій здійснюється в основному вул.Європейською, якою здійснюють рух тролейбус, маршрутні таксі та автобуси (курсують тролейбуси № 2 “с.Розсошенці – Південний вокзал”, № 3 “Скелозавод - завод “ГРЛ””, №7 “с.Розсошенці – Інститут зв’язку”; автобуси № 33, 56, маршрутні таксі №22,34,36,49,55).

За проектом коригування генеральним плану м.Полтава, Харківським шосе передбачається рух громадського транспорту – тролейбусу, автобусу.

Поряд з територією детального планування в межах пішохідної доступності до 500 метрів, знаходиться зупинка громадського транспорту на вул.Європейській “Автотраса”.

Ширина в червоних лініях вул.Європейської та Харківського шосе становить 60 м, ширина проїжджої частини вул.Європейської – 24 м (вулиця має 4 смуги руху (по дві в кожному напрямку)), тротуар вул.Європейської шириною орієнтовно 3 м розташований з боку території детального планування. Ширина проїжджої частини Харківського шосе – 18 м, Харківським шосе з боку території детального планування тротуар існує частково, не на всю довжину кварталу вздовж Харківського шосе. Вулиця має 4 смуги руху (по дві в кожному напрямку). Вулиця Автобазівська має дві смуги руху. Ширина проїжджої частини вулиці становить 15,6 м, благоустроєних тротуарів немає. Місцевий проїзд має ширину проїзної частини 6 м.

Інтенсивність руху транспорту вул.Європейською в годину пік - 2200-2300 (приведених одиниць); Харківським шосе 1300-1400 (приведених одиниць).

Проектом коригування генерального плану м.Полтава передбачено улаштування дворівневої транспортної розв’язки на перехресті вул.Європейської та Харківського шосе.

Відповідно до листа наданого управлінням з питань містобудування та архітектури, вих. № 01-02-01-14/141 від 30.01.2018р., управлінню житлово-комунального господарства надано містобудівні умови та обмеження для проектування реконструкції автомобільної дороги державного значення М-03 Київ-Харків- Довжанський на ділянці км 336+873 - км 340+961 (в межах м.Полтава). Відповідний містобудівний розрахунок з техніко-економічними показниками розроблено ТОВ «Інститут комплексного проектування об’єктів будівництва (м.Київ) (викопіювання та копія кадастрового плану відрізка Київського шосе див. вихідні дані).

В Шевченківському районі налічується понад 230 вулиць та провулків. Кількість автостоянок у Шевченківському районі – 14 (з місткістю близько 1800 місць), кількість автогаражних кооперативів – 56 (з кількістю гаражів 5400). Місця постійного зберігання автотранспорту в кварталі детального планування представлені відкритою автостоянкою (охоронюваною) площею 1350 м<sup>2</sup>. Місця

тимчасового зберігання автотранспорту – перед закладами громадського харчування та об'єктів торгівлі, на вул.Автобазівській – перед автостоянкою та напроти неї.

На території детального планування немає об'єктів обслуговування транспорту. Поряд з територією детального планування через Харківське шосе розташоване автотранспортне підприємство (автосервіс, СТО), ВАТ “Полтавське АТП-15354”. АЗС поряд з територією детального планування немає.

У житлових районах повинно бути забезпечене постійне зберігання автомобілів, які належать жителям цих районів та тимчасове зберігання автомобілів відвідувачів на парковках. Кількість місць постійного та тимчасового зберігання легкових автомобілів у житлових районах нормується ДБН 360-92\*\* “Містобудування”. Згідно табл. 7.4б ДБН 360-92\*\* для проектного житлового будинку із 334 квартирами для постійного зберігання автомобілів згідно розрахунку потрібно 167 машино-місць, для тимчасового — 33 машино-місця. Проектом передбачено влаштування надземного 5-ти поверхового паркінгу для постійного та тимчасового зберігання автомобілів на 214 машино-місць. Також в умовах реконструкції кількість машино-місць на квартиру допускається зменшувати не більше ніж на 20%. Таким чином проектна кількість машино-місць відповідає нормативним вимогам.

Проектом детального плану передбачено розташування відкритої автостоянки на 33 машино-місця для тимчасового зберігання автотранспорту по вул.Європейській перед житловим будинком та об'єктами обслуговування, розміщеними на першому поверсі будинку; врахована нормативна відстань від проектного багатопверхового житлового будинку до наземних відкритих автостоянок легкових автомобілів та гаражів згідно п.7.5, табл.7.5 ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень” — 10-15 метрів від вікон будинків до автостоянки.

Профілі вулиць та проїздів та проїздів запроектовано згідно вимог ДБН В.2.3-5-2001 “Споруди транспорту. Вулиці та дороги населених пунктів” та ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень” та з урахування існуючої ситуації (див. аркуш 7, 8 графічної частини проекту). Червоні лінії вулиць надані орієнтовно та потребують уточнення відповідно до генерального плану міста.

Транспортна схема враховує можливості під'їзду пожежного автотранспорту та карет швидкої до під'їздів запроектованого житлового будинку.

Проектом проаналізовано забезпечення відведення поверхневих вод по проїжджих частинах вулиць (існуючі ухили по вісях проїжджих частин вулиць).

На сьогоднішній день ухили проїжджих частин задовольняють нормативним значенням для відведення поверхневих вод. Найбільш сприятливим для вулиць і доріг місцевого значення є рельєф з ухилами 5-8 ‰.

Рух пішоходів передбачається існуючими та проектними тротуарами. Для підвищення безпеки руху в нічні години рекомендується установити ліхтарі вуличного освітлення.

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



Згідно з викопіювання з проекту коригування генерального плану м.Полтава проектні об'єкти інженерної інфраструктури загальноміського рівня представлені мережами самопливної каналізації, водопроводу, що проходять вул.Європейською.

Водопостачання та водовідведення території детального планування здійснюється централізовано.

Джерело водопостачання — підземні води сеноман-нижньокрейдяного водоносного горизонту (існуючих 5 водозаборів). Будівлі, розміщені в кварталі проектування, підключені до мереж водопроводу, каналізації. Проектний житловий будинок планується підключити до мереж водопостачання.

Відведення і очищення побутових стічних вод здійснюється централізованою міською каналізацією. Система каналізування міста має два басейни — Супрунівські та Затуринські очисні споруди. Територія проектування входить у басейн каналізування Супрунівських очисних споруд. Генеральним планом м.Полтави (схема водопостачання та водовідведення) передбачено проходження мереж самопливної каналізації Харківським шосе.

На території детального планування розміщена КНС (занедбана), що обслуговувала будівлі колишнього виробничого підприємства. Відповідно до листа ДП «ВО «Знамя» вих. № 14-33 від 04.04.2018р., дана КНС обліковується на балансі ДП «ВО «Знамя» під інвентарним № 980009 «Насосная станция перекачки химических стоков» з моменту вводу її в експлуатацію 01.12.1975 року. Балансова вартість об'єкту складає 78496,00 грн. На поточний момент дана КНС не експлуатується.

2-поверхова нежитлова будівля за адресою: Автобазівська, 2/9 підключена до мереж зливової каналізації, що місцевим проїздом ведуть до Харківського шосе. Вулицею Європейською також проходить мережа зливової каналізації. Проектний житловий будинок планується підключити до мереж каналізування.

Санітарне очищення міста здійснюється планово-квартальним методом згідно Схеми санітарної очистки міста. Територія детального планування повинна бути забезпечена кількістю сміттєвих баків, достатньою для вивезення сміття та підтримки санітарного стану території у задовільному стані. Від майданчиків із контейнерами для сміття побутові тверді відходи вивозяться за допомогою сміттєвозів та знешкоджуються на звалищі, що розташоване на відстані 750 м на південний схід від с. Макухівка.

Електропостачання Полтави здійснюється від підстанції “Полтава” 330/110кВ, на якій встановлено два трансформатори потужністю 200МВА та два трансформатори потужністю 125МВА. Підстанція розташована на південь від міста та по лініях 330кВ зв'язана зі Зміївською ТЕС, ПС “Кременчуцька – 330кВ” та ПС “Північно-Українська-750кВ”. Розподіл електроенергії між споживачами міста здійснюється через підстанції з вищою напругою 110кВ. Мережі 110кВ міста утворюють кільцеву схему. Електропостачання об'єктів, розташованих на території детального планування здійснюється від ПС “Полтава-місто” 110/6кВ (2Х20 МВА). Квартал проектування забезпечений мережами електропостачання. Будівлі підключені до мереж 0,4кВ, до деяких будівель існує ввід 10кВ. В межах

кварталу детального планування ТП немає.

Будівлі, розташовані на території детального планування, забезпечувались теплопостачанням від топкової, розміщеної на території ДП “Знамя”. Даних щодо опалення будівель та споруд на сьогоднішній день немає. Запроектований житловий будинок передбачається підключити до централізованих мереж теплопостачання. Розрахунок витрат теплоти за видами споживання виконати у складі проектної документації під час конкретного будівництва згідно діючих норм та правил. Для забезпечення рентабельного та надійного теплопостачання, рекомендується модернізація об’єктів централізованого та децентралізованого теплопостачання, впровадження енергозберігаючих технологій, повної автоматизації котлів найбільш перспективних котелень, з урахуванням сучасних розробок.

Основні заходи:

- заміна котлів у працюючих котельнях на більш сучасні – з ККД не менше 92%.
- заміна та реконструкція теплових мереж із застосуванням нових технологій безканального прокладання труб з попередньою поліуретановою термоізоляцією у пластмасовій оболонці;
- влаштування модульних котелень для локальних систем теплопостачання об’єктів, впровадження сучасного теплотехнічного обладнання для використання у системах поквартирного опалення багатоквартирних будинків;
- регулювання подачі тепла споживачам залежно від температури зовнішнього повітря;
- впровадження засобів обліку та регулювання споживання теплової енергії у житловому фонді.

Газопроводи середнього тиску, газопровід низького тиску проходять вулицею Європейською, Харківським шосе. Будівлі, розташовані на території детального планування, не підключені до мереж газопостачання. Проектний житловий будинок планується підключити до мереж газопостачання.

Телефонний зв'язок здійснюється на базі автоматичних телефонних станцій (АТС). Телефонна мережа по місту — кабельна в телефонній каналізації та розбита на шафні райони (ВАТ “Укртелеком”).

У місті працюють оператори мобільного зв'язку. Існуюча мережа радіомовлення повітрянокабельна. Телебачення — локальні системи кабельного телебачення, супутникове телебачення. Мережі кабельного телебачення виконано в існуючій телефонній каналізації та повітряними. Вул.Європейською проходять мережі зв'язку.

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

Необхідність здійснення інженерного захисту об’єктів у проектній документації слід визначати на основі вимог ДБН В.1.1-24:2009, ДБН В.1.1-25:2009, ДБН В.1.1-3-97, а термін його служби повинен відповідати терміну служби об’єктів, які захищаються.

Інженерний захист об’єктів повинен забезпечувати:

- загальну стійкість територій,
- надійне та безперебійне функціонування та розвиток запроектованих об'єктів, а також зон відпочинку;
- нормативні санітарно-гігієнічні, соціальні та рекреаційні умови територій;
- належне архітектурне оформлення споруд інженерного захисту;
- економічно обгрунтоване раціональне використання земель та природних ресурсів, об'єктів з дотриманням законодавчих вимог щодо охорони навколишнього середовища.

Об'єктів підвищеної небезпеки і виробництва поруч з територією проектування немає.

Об'єкти, що передбачені містобудівною документацією, не можуть спричинити виникнення надзвичайних ситуацій та вплинути на стан захисту населення і територій.

Територія проектування частково належить до зони потенційного підтоплення ґрунтовими водами. Об'єкти радіаційного, хімічного та медико-біологічного характеру на території проектування відсутні.

Враховуючі розділи інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на особливий та мирний час у складі генерального плану м.Полтава, відповідно до яких на території проектування розміщено дві існуючі споруди цивільного захисту по вул. Автобазівській,2/9. Інформація щодо обліку зазначених об'єктів та режимів їх використання див. вихідні дані п.15 лист № 01-13/04,1-03/65 від 12.02.2018 Управління з питань надзвичайних ситуацій та цивільного захисту населення виконавчого комітету Полтавської міської ради “Про надання інформації по захисним спорудам”.

Інженерна підготовка територій - комплекс інженерних заходів і споруд з освоєння територій для доцільного містобудівного використання, поліпшення санітарно-гігієнічних і мікрокліматичних умов.

Склад заходів інженерної підготовки встановлюється залежно від природних умов освоюваної території (рельєфу, ґрунтових умов, міри затоплюваності, заболоченості і т.д.) з урахуванням планувальної організації населеного пункту. Інженерна підготовка території проектування здійснюється з метою поліпшення гігієнічних умов, підготовки території під будівництво доріг, споруд, малих архітектурних форм та будинків, вирівнювання поверхні ділянок по проектним відміткам, тобто «вертикальне планування», що безпосередньо пов'язано з організацією поверхневого стоку дощових і талих вод.

Стікання поверхневих вод з ділянки проектування передбачено на вулиці, що її оточують (див. арк. 8 графічних матеріалів). Організація поверхневого стоку здійснюється системою закритої дощової каналізації міських мереж.

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

Комплексний благоустрій території в проектних межах детального плану включає благоустрій території навколо проектного багатоповерхового житлового будинку (перша черга будівництва), в межах земельної ділянки, яка виділяється для його обслуговування, та частковий благоустрій вулиці Європейської,

Автобазівської, а саме:

- комплекс робіт з відновлення покриття дороги;
- улаштування стоянки та тротуару із твердим покриттям;
- улаштування вимощення навколо багатоповерхового житлового будинку;
- улаштування майданчиків для відпочинку дорослих, спортивних, дитячих та господарських;
- облаштування стоянки автомобілів в кількості 33 машиномісць, в тому числі 3 машиномісця для маломобільних груп населення. Розмір місця для паркування легкових автомобілів - 2,5 м × 5,5 м. Місце для паркування автомобілей людини з інвалідністю повинен мати розміри 3,9 м x 5,5 м;
- обладнання території пристроями, що забезпечують вільний доступ маломобільних груп населення до відпочинку (пандуси, перила тощо);
- озеленення прибудинкової території та озеленення вулиць;
- забезпечення зовнішнього освітлення, встановлення малих архітектурних форм;
- здійснення інших заходів, спрямованих на поліпшення технічного і санітарного стану території та покращання її естетичного вигляду.

Вільну від забудови територію необхідно впорядкувати, озеленити. Передбачити зовнішнє освітлення відповідно до діючих норм освітлення території.

Одним із основних елементів благоустрою є зелені насадження. Крім естетичного, вони мають значне санітарне значення, захищаючи населення від диму, вихлопних газів, пилу тощо. Вдале поєднання різних рослин дозволяє значно зменшити шкідливі санітарні фактори. Так, насадження дерев і кущів значно зменшують амплітуду температурних коливань, збільшують у спекотні дні вологість повітря, покращуючи таким чином теплообмін людини і її самопочуття.

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

Для покращення стану навколишнього середовища використовуються організаційно-технологічні, містобудівні та екологічні заходи:

- організаційно-технологічні – заборона будівництва шкідливого виробництва, запровадження сучасних ресурсозберігаючих, енергозберігаючих, маловідходних та екологічно-чистих технологічних процесів та технологій, перехід підприємств на замкнутий цикл виробництва (повне рециркулювання), замкнуту систему водопостачання із глибоким очищенням та повторним використанням стічних вод, систему глибокого очищення викидів із труб (встановлення фільтрів), на підприємствах, що є одними з основних забруднювачів навколишнього середовища;
- містобудівні – передбачають створення містобудівних, планувальних структур, які в своїй основі мають містобудівні елементи, що сприяють збереження екологічної рівноваги між природною та урбанізованою складовою середовища;
- екологічні – поширення типів ландшафтів стійких до

антропогенного впливу і навантаження, з високими репродуктивними силами (наприклад насадження хвойних порід).

З метою покращення екологічного стану довкілля, економії паливно-енергетичних ресурсів, подальшого підвищення коефіцієнту ефективності перетворення енергії, у тому числі за рахунок відмови від будівництва зовнішніх теплових мереж, додаткових інженерних споруд і пристроїв, теплопостачання об'єктів нового житлового фонду пропонується шляхом застосування теплових установок сучасного типу: тепло-гідромеханічні генератори, теплові насоси та інші. Автономність запропонованого обладнання враховує поетапність введення в експлуатацію об'єктів будівництва. Рекомендується розглянути можливість встановлення автономного обладнання опалення проектного житлового будинку.

Проектом не передбачено розміщення на території проектування об'єктів, що можуть здійснювати негативний вплив на умови проживання та стан навколишнього середовища.

З метою поліпшення екологічних умов місцевості рекомендується максимальне озеленення території. Здійснення соціально-економічних та екологічних заходів з покращення мікроклімату, санітарного очищення, раціонального використання, належного утримання та охорони, забезпечення в місцях відпочинку населення належного санітарного стану та благоустрою об'єктів, проваджуються відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів».

#### **5.14. Заходи цивільного захисту (цивільної оборони)**

Рішенням дванадцятої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 15.09.2017 затверджено розділи інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на мирний час та особливий період I та II етапи у складі генерального плану м.Полтава, розроблені Державним підприємством Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст “Діпромісто” імені Ю.М.Білоконя. Схеми наведені у вкопійованні з проекту коригування генерального плану м.Полтава (див. вихідні дані управління з питань містобудування та архітектури виконавчого комітету Полтавської міської ради).

Розробляється за окремим завданням.

#### **5.15. Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 1 років до 7 років**

До таких заходів відносяться:

1) розгляд розробленої містобудівної документації “Детальний план території, обмеженої Харківським шосе, вулицями Європейською, Автобазівською та проїздом” на засіданні архітектурно-містобудівної ради та громадських обговореннях;

2) затвердження детального плану території сесією Полтавської міської ради;

3) виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки згідно з проектними рішеннями Детального плану території;

4) Отримання містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки;

5) Отримання технічних умов на будівництво та підключення до інженерних мереж;

6) Розроблення робочої документації на будівництво запроектованих об'єктів, період будівництва на яких включає етап від 1 до 7 років (перша черга будівництва, розрахунковий період);

7) Прокладання необхідних мереж водопостачання, каналізації, газопостачання та електропостачання, будівництво інженерних споруд; благоустрій території.

І черга будівництва:

- будівництво багатоквартирного житлового будинку та надземного паркінгу;
- підключення збудованого будинку до інженерних мереж;
- улаштування вимощення будинку, проїздів, тротуарів та майданчиків;
- улаштування вуличного освітлення;
- відновлення благоустрою навколишніх земельних ділянок.

## 6. Основні техніко-економічні показники

Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників	
		Існуючий стан	Розрахунковий період (до 7 років)
<b>Територія</b>		5,2036	5,2036
Площа забудови	га	1,3764	1,4522
Територія у межах проекту у тому числі:	га		
- житлова забудова у тому числі:		-	1,1283
а) квартали садибної забудови		-	-
б) квартали багатоквартирної забудови		-	1,1283
- ділянки установ та підприємств обслуговування (крім підприємств і установ мікрорайонного значення)		0,6940	0,6940
- зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)		1,1053	1,1053
- проїзди (крім вулиць мікрорайонного значення)		0,5500	0,5500
Території (ділянки) забудови іншого		2,8543	1,7260

призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, курортної, оздоровчої тощо)			
- території інженерної інфраструктури		-	-
<b>Населення</b>			
Чисельність населення, всього у тому числі:	тис. осіб	-	~0,700*
Щільність населення у тому числі:	люд./га	-	~75
<b>Житловий фонд</b>			
Житловий фонд, всього у тому числі:	тис. м <sup>2</sup> загальної площі/%	-	19
- садибний	тис. м <sup>2</sup> /%	-	-
- багатоквартирний	тис. м <sup>2</sup> /%	-	19
Середня житлова забезпеченість, у тому числі:	м <sup>2</sup> /люд.	-	27,23
Вибуття житлового фонду	тис. м <sup>2</sup> загальної площі	-	-
Житлове будівництво, всього:			
у тому числі за видами:	Квартира (будинків)	-	334 (1 будинок)
- садибна забудова (одноквартирна забудова)	Тис. м <sup>2</sup> /будинків	-	-
- багатоквартирна забудова		-	19/1
Із неї:			
- багатоповерхова (6 поверхів та вище)		-	19/1
У тому числі поверхів:		-	-
- 6 - 9		-	-
- 10 і вище		-	19/1
Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої забудови	Тис. м <sup>2</sup>	-	-
<b>Установи та підприємства обслуговування</b>		-	вбудовані
Відкриті площинні споруди у житловому кварталі (нового будівництва)	м <sup>2</sup>	-	815
<b>Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт</b>			Нового не передбачається

Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів (нового будівництва)	машино-місць	-	33
<b>Охорона навколишнього середовища</b>			
Санітарно-захисні зони, всього:	га	5,2036	3,7078

\* чисельність населення розрахункова та орієнтовна згідно ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013 та ДБН 360-92\*\*.

## 7. Перелік вихідних даних

1. Завдання на розроблення “Детальний план території, обмеженої Харківським шосе, вулицями Європейською, Автобазівською та проїздом” від 28.09.2017р.;
2. Рішення дванадцятої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 15.09.2017 року “Про розроблення детальних планів територій”;
3. Рішення дванадцятої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 15.09.2017 року “Про внесення змін до “Програми економічного і соціального розвитку м. Полтава на 2017 рік”;
4. Лист № 01-02-01-14/1750 від 11.10.2017 Управління з питань містобудування та архітектури виконавчого комітету Полтавської міської ради “Про надання вихідних даних для розробки детального плану території кварталу, обмеженого Харківським шосе, вулицями Європейською, Автобазівською та проїздом” (із додатками - 19 аркушів);
5. Лист №01-04-01.2-0/1456 від 17.08.2017 Полтавське міське управління земельних ресурсів та земельного кадастру виконавчого комітету Полтавської міської ради “Про надання інформації” (вихідні дані по суміжним землекористувачам 17 додатків на 22 сторінках);
6. Лист №13-27/748 від 24.10.2017 Відділ з питань транспортних перевезень та зв'язку виконавчого комітету Полтавської міської ради “Про надання



- інформації”;
7. Лист №01-10-02-12/3539 від 25.10.2017 Управління охорони здоров'я виконавчого комітету Полтавської міської ради “ Про надання інформації”;
  8. Лист №535/10-19 від 30.10.2017 Управління економічних питань виконавчого комітету Полтавської міської ради “ Про надання інформації”;
  9. Лист №01-12-01-12/967 від 02.11.2017 Управління культури виконавчого комітету Полтавської міської ради “ Про надання інформації”;
  10. Інформація КП “Житлово-експлуатаційна організація №2” №2354/02 від 10.11.2017;
  11. Лист №01-09-01-31/4411 від 24.11.2017 Управління освіти виконавчого комітету Полтавської міської ради “ Про планування забудови кварталів”;
  12. Лист №01-11-01.1-13/963 від 21.11.2017 Управління у справах сім'ї, молоді та спорту виконавчого комітету Полтавської міської ради “ Про надання інформації”;
  13. Лист вих. № 14-33 від 04.04.2018р. ДП «ВО «Знамя» про надання інформації по КНС по вул.Автобазівська 2/9;
  14. Викопіювання з проекту коригування генерального плану м. Полтава (інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони) на мирний час);
  15. Лист № 01-13/04,1-03/65 від 12.02.2018 Управління з питань надзвичайних ситуацій та цивільного захисту населення виконавчого комітету Полтавської міської ради “ Про надання інформації по захисним спорудам” (додаток на 3 арк.);
  16. Лист № 01-02-01-14/141 Управління з питань містобудування та архітектури виконавчого комітету Полтавської міської ради “ Про розгляд проекту детального плану території, обмеженої Харківським шосе, вулицями Європейською, Автобазівською та проїздом” (додатки на 3 арк. - викопіювання та копія кадастрового плану необхідного відрізка Київського шосе);
  17. Лист № 01-06-01/12/558 від 14.03.2018 Управління житлово-комунального господарства виконавчого комітету Полтавської міської ради “Про надання проектних пропозицій реконструкції автомобільної дороги державного значення М-03 Київ-Харків-Довжанський”;
  18. Лист № 01-27/963 від 22.02.2018 Головного управління держпродспоживслужби в Полтавській обл. “Про розміри нормативної санітарно-захисної зони для торгівельного комплексу “Фуршет” по вул.Європейській, 185”;
  19. Лист № 01-27/962 від 22.02.2018 Головного управління держпродспоживслужби в Полтавській обл. “Про розміри нормативної санітарно-захисної зони для підприємства ТОВ “Інженерсервіс-Полтава”.

