

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

ЗМІСТ:

1. Вступ.....	4
2. Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов.....	4
3. Загальна характеристика території планування.....	8
4. Оцінка існуючої ситуації.....	9
4.1 Стан навколишнього середовища.....	9
4.2 Використання території та характеристика будівель.....	10
4.3 Охорона культурної спадщини.....	12
4.4 Інженерне обладнання території.....	13
4.5 Транспортна мережа.....	15
4.6 Озеленення та благоустрій.....	15
4.7 Планувальні обмеження.....	16
5. Проектні рішення. Обґрунтування та пропозиції.....	17
5.1 Розподіл території за функціональним використанням. Розміщення забудови на вільних територіях, структура збудови яка пропонується.....	17
5.2 Характеристика видів використання території.....	18
5.3 Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності, охорони та збереження культурної спадщини.....	26
5.4 Переважні, супутні і допустимі види використання територій.....	28
5.5 Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки для будівництва багатоповерхового багатоквартирного житлового будинку по вул. Сапіго.....	29
5.6 Основні принципи планувально-просторової організації території.....	31
5.7 Житловий фонд та розселення.....	31
5.8 Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування населення.....	32
5.9 Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів і автостоянок.....	36
5.10 Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд.....	38
5.11 Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.....	39
5.12 Комплексний благоустрій та озеленення території.....	39
5.13 Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.....	40
5.14 Заходи цивільного захисту (цивільної оборони).....	41
5.15 Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 1 років до 7 років.....	41
6. Техніко-економічні показники	42
7. Перелік вихідних даних:.....	44

1. Вступ

“Детальний план території кварталу, обмеженого вулицями Сінною, Сапіго, Ватутіна та Пушкіна в м. Полтава” розроблено на підставі звернення замовника - Управління капітального будівництва виконавчого комітету Полтавської міської ради та рішення десятої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 24.03.2017 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-Должанський) 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 обласним 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°C , становить 149-172. У цілому, 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°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 спостережень по метеостанції "Полтава" (160 мБС), з урахуванням вимог ДБН 360-92**.

Температура повітря: - середньорічна $+7,0^{\circ}\text{C}$,

- абсолютний мінімум -37°C ,

- абсолютний максимум $+38^{\circ}\text{C}$.

Розрахункова температура: - самої холодної п'ятиденки -22°C ,

- зимова вентиляційна $-10,6^{\circ}\text{C}$.

Опалювальний період: - середня температура $-1,9^{\circ}\text{C}$,

- 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°C); середня температура повітря січня (-7,0°C); 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.

Таблиця 2.1

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	Сх — 14,2 %
	ПнСх — 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 відноситься 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.

Територія детального планування розташована поряд з історичним центром міста та адміністративно належить до Київського району, який охоплює центральну частину міста.

Квартал проектування розташований в центральному історичному ареалі в зоні регулювання забудови.

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 території детального планування входить квартал, обмежений вулицями Сінною, Сапіго, Ватутіна, Пушкіна. Площа території детального планування становить орієнтовно 3,0225 га.

За існуючою містобудівною документацією (Проект коригування Генерального плану м.Полтава. Зміна меж міських територій, затвердженого рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012 року) територія детального планування передбачена для розміщення об'єктів громадського призначення, житлової забудови та ділянки перспективної містобудівної реконструкції (на позарозрахунковий період).

Територія проектування нового будівництва обмежена двома домоволодіннями (на вул.Сапіго №2 та вул.Сапіго №4). Площа території нового будівництва становить 0,1691 га.

Суміжними до території проектування є території багатоквартирної забудови, території садибної забудови, території комунальних підприємств.

Основні функціональні зв'язки з містом об'єктів, розташованих на території детального планування, здійснюються вулицями Сінною, Пушкіна, Сапіго. Транспортні зв'язки території нового будівництва здійснюються вулицею Сапіго з виходом на вул.Сінну. Зона активних зв'язків району з частиною міста, що лежить в 30 хвилинній транспортній доступності, охоплює центр міста, прилеглі житлові райони.

Територія детального планування межує:

-з півночі - землі комунальної власності - житлова вулиця Пушкіна, за нею - ділянки садибної та багатоквартирної житлової забудови, ділянки перспективної містобудівної реконструкції (на позарозрахунковий період);

- зі сходу - землі комунальної власності (вул.Сінна), за нею - території комунальних підприємств, об'єктів громадського призначення;

- з півдня - землі комунальної власності (вул.Сапіго), за нею - квартали багатоквартирної житлової забудови, території громадського призначення, території перспективної містобудівної реконструкції (на поза розрахунковий період);

- із заходу - землі комунальної власності (вул.Ватутіна), за нею - території перспективної містобудівної реконструкції (на позарозрахунковий період).

Територія розміщення проектного 8-поверхового житлового будинку межує:

-з півночі - ділянки багатоквартирної одноповерхової житлової забудови, зона перспективної містобудівної реконструкції (на позарозрахунковий період);

- зі сходу — ділянка існуючого триповерхового житлового будинку;

- з півдня - землі комунальної власності (вул.Сапіго), за нею - квартали багатоквартирної житлової забудови, території громадського призначення, території перспективної містобудівної реконструкції (на поза розрахунковий період);

- із заходу - ділянка п'ятиповерхового житлового будинку;

Територія проектування задовольняє вимогам для розміщення об'єктів громадського призначення, житлової забудови, розміщенням елементів благоустрою.

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—12м. 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 Затуринські очисні споруди.

Проблематичним для м. Полтави залишається підтоплення значних територій, пов'язане із підйомом рівня ґрунтових вод в приуслівій 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 гідроспостережних 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. Відповідно до схеми інженерно-будівельної оцінки території територія проектування знаходиться поряд із зоною захисту від підтоплення ґрунтовими водами, згідно зі схемою інженерної підготовки території та дощової каналізації проекту коригування генерального плану м.Полтава.

Джерел забруднення навколишнього середовища на території детального планування немає. Територія детального планування не потрапляє в санітарно - захисні зони кладовищ, худобомогильників, сміттєзвалищ та полігонів твердих побутових відходів, потенційно-небезпечних об'єктів. Згідно схеми планувальних обмежень проекту коригування генерального плану м.Полтава квартал проектування частково потрапляє до санітарно-захисної зони виробничого об'єкту (розташованому південніше у кварталі, обмеженому вул.Сапіго, Сінною, Шевченка та Ватутіна), санітарно-захисна зона становить 50м та покриває територію детального планування близько на 5м вглиб від проїжджої частини вул.Сапіго. Відповідно до матеріалів “Скорочення розміру санітарно-захисної зони ділянки №3 КП ЖЕО№2” (звіт про результати робіт для потреб державної санітарно-епідеміологічної експертизи, підготовлений ДУ “Інститут громадського здоров'я ім.О.М.Марзєєва НАМН України” №232/1257 від 17.04.2018р), сзз не доходить своїми межами до вул.Сапіго, тобто не має впливу на планувальні рішення кварталу проектування. Також напроти кварталу проектування по вул.Сінній розташована АЗС, санітарно-захисна зона якої покриває територію детального планування близько на 3,8м вглиб від проїжджої частини вул.Сінної та не має впливу на існуючі та проектні житлові будинки. Територій зі складними інженерними умовами немає. 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. З інженерних споруд на території кварталу розташована трансформаторна підстанція №84, що є джерелом шуму; топкова, що розміщена на території дитячого садка.

4.2 Використання території та характеристика будівель

На сьогоднішній день в кварталі проектування розміщені території одноповерхової житлової забудови (одноповерхові багатоквартирні будинки за адресою вул.Сінна,24, 24-а,22; вул.Пушкіна, 93), територія дитячого дошкільного навчального закладу (ясел-садку) №26 за адресою вул.Пушкіна,97а, багатоквартирні житлові будинки (вул.Пушкіна,101, вул.Сінній,26, Сапіго,6 ,8).

В кварталі виділено наступні земельні ділянки:

- кадастровий номер **5310136400:14:005:0049** - у приватній власності – цільове призначення - 03.14, площею 0.5486 га;
- кадастровий номер **5310136400:14:005:0170** - комунальній власності - для експлуатації та обслуговування будівель дитячого садка площею 0.4058 га;
- кадастровий номер **5310136400:14:005:0065** - для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії площею 0.0129 га;
- кадастровий номер **5310136400:14:005:0164** – у приватній власності - для будівництва та обслуговування жилого будинку господарських будівель і споруд площею 0.0478 га;

- кадастровий номер **5310136400:14:005:0009** – у комунальній власності (в оренді) - цільове призначення 03.15, для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови площею 0.0958 га;

- кадастровий номер **5310136400:14:005:0028** – у приватній власності - цільове призначення 02.01, для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) площею 0.0733 га.

Земельні ділянки використовуються за своїм цільовим призначенням. Будівлі перебувають у задовільному стані, окрім житлового будинку на вул.Сапіґо,2, що передбачається до знесення.

Генеральним планом м. Полтава, затвердженим рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012 р., в межах кварталу проектування визначено території існуючої багатоквартирної житлової забудови, громадської території, зелені насадження загального користування, спецпризначення та обмеженого користування. Також визначено територію перспективної містобудівної реконструкції (на позарозрахунковий строк) частини кварталу вздовж вул.Сінної та Пушкіна.

Відповідно до Правил забудови та використання території міста Полтава, затверджених рішенням десятої сесії Полтавської міської ради двадцять третього скликання від 30.12.1999 р., територія кварталу, що розглядається, визначена районом житлової забудови з середньою щільністю — ЖСЦ (201-400 чол/га).

Для району житлової забудови з середньою щільністю дозволяються такі види забудови і використання територій:

- житлові будинки висотою до 4 поверхів;
- окремо розташовані і блоковані 1-2-поверхові житлові будинки з виділенням прибудинкових земельних ділянок;
- житлові будинки висотою більше 4 поверхів (за спеціальним дозволом);
- установи соціально-культурного і побутового обслуговування первинного рівня, а також тимчасові павільйони і кіоски для різноманітних видів роздрібно торгівлі і обслуговування;
- поліклініки, амбулаторії, спеціалізовані дитячі (дошкільні, шкільні і поза-шкільні) установи;
- адміністративні і ділові установи;
- культові споруди;
- дрібні підприємства ремісничо-виробничої діяльності без екологічних обмежень;

Будівлі і споруди інженерно-технічної інфраструктури, що обслуговує даний район.

Дозволяється додатково розміщувати:

- установи соціально-культурного і побутового обслуговування районного значення (за спеціальним дозволом);
- промислово-виробничих і комунальних об'єктів без екологічних обмежень з площею ділянки не більш 1,0 га і не більш 15% території району;
- окремо розташованих або встроєно-прибудованих гаражів для легкових автомобілів на земельній ділянці при окремо розташованих 1-2-поверхових житлових будинках;
- окремо розташованих і блокованих гаражів для громадян, що мають спеціальні пільги.

В межах території проектування розташовано:

- існуючі одноповерхові багатоквартирні житлові будинки (9 будинків),

- господарські споруди;
- дитячий садочок (№46 на вул. Пушкіна, 97а);
- багатоквартирні житлові будинки з господарськими спорудами та металевими гаражами для постійного зберігання автомобілів (за адресами вул. Пушкіна, 101 (5-поверховий), вул. Сінній, 26 (3 - поверховий), Сапіго, 6, 8 (5-поверхові);
- металева будівля трансформаторної підстанції №84 ПАТ “Полтаваобленерго”;
- топкова (газова для обслуговування дитячого закладу);
- 4-ри поверхова громадська будівля Головного управління статистики у Полтавській області на вул. Пушкіна, 103;

(див. аркуш 3 “План існуючого використання території. Опорний план. Схема функціонального зонування території” графічних матеріалів детального плану).

На ділянці нового будівництва розташований занедбаний житловий будинок (вул. Сапіго, 2), громадський будинок, переобладнаний з житлового будинку (вул. Сапіго, 4).

Генеральним планом міста Полтава передбачено розміщення на ділянці проектування об’єкта громадського призначення, але, зважаючи на переважні види забудови й використання, передбачені Правилами забудови та використання території міста Полтава (ЖСЦ), детальним планом пропонується на розрахунковий етап розміщення багатоквартирного 8-миповерхового житлового будинку вздовж вулиці Сапіго на ділянках № 2, 4.

Перевага багатоповерхової житлової забудови – мінімальний відсоток забудованої території при максимальній щільності населення і відповідно - житлового фонду.

4.3 Охорона культурної спадщини

Згідно вихідних даних № 01-02-01-14/789 від 10.05.2017 Управління з питань містобудування та архітектури виконавчого комітету Полтавської міської ради “Про надання вихідних даних для розробки детального плану території кварталу, обмеженого вулицями Сінною, Сапіго, Ватутіна, Пушкіна”, 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 входить до центрального історичного ареалу, зони регулювання забудови II категорії центральної частини міста (IP-2).

На території зони регулювання забудови II категорії повинно бути забезпечене:

- 1) збереження існуючого розпланування;
- 2) збереження значної і рядової історичної забудови;
- 3) збереження характерних містобудівних утворень;
- 4) закріплення і відтворення значимості пам’яток в архітектурно-просторовій композиції та історичному середовищі міста;
- 5) збереження оглядових точок, найсприятливіших для візуального сприйняття пам’яток.

б) проведення науково-рятивних досліджень на ділянках, де збереглися археологічні культурні нашарування.

Пам’яток історії та культури в межах ділянки проектування немає. Територія детального планування розташована поряд з історичним центром міста та адміністративно належить до Київського району, який охоплює центральну частину

міста.

Напроти території детального планування по вул.Сапіго розташований щойно виявлений об'єкт культурної спадщини (пам'ятка архітектури) (див. арк. 4,5 графічних матеріалів детального плану).

4.4 Інженерне обладнання території

Згідно з викопіювання з проекту коригування генерального плану м.Полтава проектних об'єктів інженерної інфраструктури загальноміського рівня в кварталі детального планування не передбачається.

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 кварталу детального планування здійснюється централізовано, водопостачання та водовідведення частини кварталу в межах проектування нового будівництва, здійснюється централізовано.

Джерело водопостачання — підземні води сеноман-нижньокрейдяного водоносного горизонту (існуючих 5 водозаборів).

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 Затуринських очисних споруд.

Мережі водопостачання, каналізації проходять усіма вулицями, що обмежують квартал детального планування.

Санітарне очищення

Санітарне очищення міста здійснюється планово-квартальним методом згідно Схеми санітарної очистки міста. В кварталі детального планування розміщено майданчики з контейнерами для сміття. Територія детального планування повинна бути забезпечена кількістю смітєвих 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 смітєвезів та знешкоджуються на звалищі, що розташоване на відстані 750 м на південний схід від с.Макухівка. Рідкі побутові відходи зливаються до зливної станції, що розташована на вул.Нижньомлинській.

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). В межах кварталу детального планування розташована ТП №84 ПАТ “Полтаваобленерго”, від якої відбувається електропостачання кварталу проектування електрокабелем 0,4кВ. В межах

території проектування немає споруд електропостачання.

Теплопостачання

До мереж централізованого теплопостачання, що проходять вулицями Ватутіна та Сапіго, підключені багатоквартирні житлові будинки, офісна будівля Головного управління статистики, громадська будівля по вул.Сапіго,6.

Садибна житлова забудова обладнана індивідуальними автономними опалювальними приладами. На території дитячого садка розміщена топкова, що подає тепло до дитячого садка. Основне паливо для теплотехнічного обладнання — природний газ.

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.

По вул. Сінній, Пушкіна проходять газопроводи середнього тиску, газопровід низького тиску проходить вул. Сапіго, вул. Ватутіна, від яких забезпечується газопостачання житлових будинків, громадських об'єктів.

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.

4.5 Транспортна мережа

Квартал проектування обмежений магістральною вулицею загальноміського значення Сінною, магістральними вулицями районного значення Пушкіна та Ватутіна,

вулицею С.Сапіго. Ширина проїжджої частини вул.Сінної становить 16,6 м, тротуари шириною 2,25м розташовані по обидва боки вулиці. Вулиця має 4 смуги руху в двох напрямках. Ширина проїжджої частини вул.Пушкіна становить 17,2м, тротуари шириною 2,8м, 2м розташовані по обидва боки вулиці. Вулиця Пушкіна має односторонній рух. Ширина проїжджої частини вул.Ватутіна становить 15,6 м, тротуар шириною в середньому 2,8 м розташований по один бік вулиці. Ширина проїжджої частини вул. Сапіго становить 6,3м, тротуар шириною в середньому 1,2м розташований по один бік вулиці. З боку території детального планування тротуар від вул.Сінної переривається, не доходячи до житлового будинку по Сапіго,6. Вул. Сапіго є тупиковою, від неї відходять проїзди до житлових будинків кварталу.

Транспортне обслуговування кварталу детального планування здійснюється по вул. Сінній (якою здійснюють рух тролейбус, маршрутне таксі та автобуси), вул. Пушкіна (якою здійснює рух автобус).

Біля території проектування, в межах пішохідної доступності до 500 метрів, знаходиться зупинка громадського транспорту на вул. Сінній та вул. Шевченка. На відстані від 700 м до 1 км від місця проектування знаходиться зупинка громадського транспорту на вул. Жовтневій.

Транспортне обслуговування кварталу проектування, суміжних територій здійснюється в основному вул.Сінною, що є магістральною вулицею загальноміського значення. Пасажирські перевезення здійснюються тролейбусом № 3 “Склозавод-завод “ГРЛ””; автобусами № 2-9,10А від зуп. “Критий ринок” – до вул.Харчовиків, с.Дальні Яківці, с.Яківці, с.Рибці, вул.Колійна, с.Івонченці, с.Червоний шлях; №15 Техуніверситет- вул.Балакіна і т.д.

На вул. Шевченка, через квартал, розташована автостанція “Полтава-2”.

Інтенсивність руху транспорту вул.Сінної в годину пік - 1500-1600, вул.Пушкіна – 1250.

Кількість автостоянок у Київському районі – 14 (з місткістю близько 1800 місць), кількість авто гаражних кооперативів – 56 (з кількістю гаражів 5400). Місця зберігання автотранспорту в кварталі детального планування представлені металевими індивідуальними гаражами, розташованими у дворах багатоквартирних житлових будинків та садибних будинків.

З об’єктів технічного обслуговування напроти кварталу проектування по вул.Сінній розташована АЗС.

4.6 Озеленення та благоустрій

Територія детального планування має озеленення, розташоване в червоних лініях вулиць, подвір’ях житлових будинків. На території планування існують тротуари та майданчики з асфальтобетонним покриттям, що потребує ремонту. Частково відсутнє вуличне освітлення, дитячі та спортивні майданчики, а також зони відпочинку.

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

Території проектування озеленена у достатній кількості за рахунок озеленення територій садибної забудови; озеленення загального користування на прибудинкових територіях багатоквартирних житлових будинків; озеленення спецпризначення: озеленення вулиць.

4.7 Планувальні обмеження

В проектних межах детального плану наявні такі планувальні обмеження:

- санітарно-захисна зона підприємства на вул.С.Сапіго (ширина зони 50м за

проектом коригування генерального плану м.Полтава), зона охоплює територію детального планування від вул.Сапіго на 1 м. Відповідно до матеріалів “Скорочення розміру санітарно-захисної зони ділянки №3 КП ЖЕОН№2” (звіт про результати робіт для потреб державної санітарно-епідеміологічної експертизи, підготовлений ДУ “Інститут громадського здоров’я ім.О.М.Марзєєва НАМН України” №232/1257 від 17.04.2018р), сзз не доходить своїми межами до вул.Сапіго, тобто не має впливу на планувальні рішення кварталу проектування.

- санітарно захисна зона АЗС (ширина зони 25 м) на вул.Сінній;
- охоронна зона каналізаційної мережі (3 м в обидві сторони від мережі);
- охоронна зона водопровідної мережі (5 м в обидві сторони від мережі);
- охоронна зона газопроводу низького тиску (2 м в обидві сторони від мережі);
- охоронна зона мережі теплопостачання (2 м в обидві сторони від мережі);
- санітарно-захисна зона трансформаторної підстанції № 84 (ширина 10м);
- охоронна зона трансформаторної підстанції № 84 (від огорожі — 3 м);

Див. аркуші 3-5 графічних матеріалів детального плану.

Технічні характеристики АЗС потребують уточнення. Відповідно до пункту 7.61* ДБН 360-92*** розміщення нових та реконструкцію існуючих АЗС необхідно здійснювати з дотриманням санітарних розривів та протипожежних відстаней від найближчої з споруд АЗС до найближчих будинків, споруд та інженерних мереж у відповідності з таблицею 7.9* та додатком 8.3* з урахуванням правил безпеки дорожнього руху. За приміткою 2 допускається за погодженням з органами державного пожежного нагляду зменшувати відстані від АЗС середньої потужності з наземними резервуарами (тип В) до житлових і громадських будинків I і II-го ступенів вогнестійкості проти показників, указаних у таблиці 7.9*, але не більше ніж на 25%. Згідно вихідних даних № 01-02-01-14/789 від 10.05.2017 Управління з питань містобудування та архітектури виконавчого комітету Полтавської міської ради “Про надання вихідних даних для розробки детального плану території кварталу, обмеженого вулицями Сінною, Сапіго, Ватутіна, Пушкіна”, викопіювання зі схеми планувальних обмежень проекту коригування генерального плану м.Полтава санітарно-захисна зона АЗС становить 25м. Згідно пункту 7.62* для АЗС малої та середньої потужності типів А і Б величина санітарних розривів від обладнання АЗС та автотранспортних засобів, що обслуговуються, може бути зменшена за умови застосування пожежобезпечних технологій та екологічнобезпечного обладнання (додаток 7.2*), що сертифіковане в Україні, або можливість використання якого підтверджена експертним висновком органів державного нагляду у встановленому порядку, але не менше ніж до 25 м для малої та 40 м для середньої АЗС. Відповідно до додатку 7.2* перелік технологічних заходів щодо забезпечення стандартного рівня екологічної безпеки АЗС:

1. Застосування резервуарів з подвійними стінками, обладнаних автоматизованими пристроями контролю за витоками нафтопродуктів.
2. Застосування швидкорознімних герметичних муфт для зливу палива з автоцистерни паливовоза в резервуар.
3. Застосування системи уловлювання парів нафтопродуктів при зливанні палива з автоцистерни паливовоза в паливний резервуар.
4. Влаштування очисних споруд для очищення поверхневих дощових стоків, випадково забруднених нафтопродуктами (з місць розміщення ПРК, площадок зливу в резервуар та стоянки автотранспорту).
5. Забезпечення антикорозійного захисту металевих резервуарів та комунікацій, а за необхідності і катодного захисту від електрохімічної корозії.

Перелік додаткових технологічних заходів щодо забезпечення підвищеного рівня екологічної безпеки АЗС:

1. Застосування системи уловлювання парів нафтопродуктів із бака автомобіля під час заправлення.
2. Застосування легкорозривних роз'ємів на заправних шлангах ПРК.

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 входить в межі зони регулювання забудови II категорії центральної частини міста (1Р-2), де діють відповідні режими використання територій, а саме на території зони регулювання забудови II категорії.

На території зони регулювання забудови II категорії повинно бути забезпечене:

- 1) збереження існуючого розпланування;
- 2) збереження значної і рядової історичної забудови;
- 3) збереження характерних містобудівних утворень;
- 4) закріплення і відтворення значимості пам'яток в архітектурно-просторовій композиції та історичному середовищі міста;
- 5) збереження оглядових точок, найсприятливіших для візуального сприйняття пам'яток.
- 6) проведення науково-рятівних досліджень на ділянках, де збереглися археологічні культурні нашарування.

Нове будівництво здійснюється з урахуванням масштабних, стильових, колористичних та інших особливостей оточуючої забудови. Допустима висота реконструйованих існуючих та нових будівель і споруд обмежується висотою 25 м від поверхні землі до гребеню.

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 житлової забудови, обмеженого вул.Сінною, Ватутіна, Сапіго та Пушкіна. Орієнтовна площа території в проектних межах детального плану, становить площу 3,0225 га. План існуючого використання територій та опорний план представлений на аркуші 3 графічних матеріалів у складі детального плану.

Згідно існуючої містобудівної ситуації, з метою вдосконалення міського середовища та ефективного використання територій проектними рішеннями детального плану передбачається:

- часткове збереження існуючого функціонального зонування кварталу та забудови;
- продовження формування багатоповерхової багатоквартирної житлової забудови.

Територія багатоквартирної житлової забудови (прибудинкові території житлових будинків по вул.Пушкіна, 101 (5-поверховий), Сапіго, 6 ,8 (5-поверхові), вул.Сінній, 26 (3 - поверховий), займає 39% площі кварталу. Територія громадського

призначення (офісна будівля Управління статистики, дитячий садок) займає 31% площі кварталу. Територія садибної забудови (передбачена проектом коригування генерального плану м.Полтава до містобудівної реконструкції на позарозрахунковий період) займає 29,7% площі кварталу. Також в кварталі представлена територія інженерної інфраструктури – земельна ділянка, виділена для обслуговування трансформаторної підстанції (0,3%).

Існуючий розподіл території кварталу за функціональним використанням та землекористуванням представлено на аркушах 3,11,12; розподіл кварталу за функціональним використанням, що передбачається детальним планом території, представлений на аркуші 13 графічних матеріалів детального плану. Проектом детального плану передбачено формування території нової багатоквартирної забудови.

Проектним відділом ТЗДВ “Полтавтрансбуд” надано проектні пропозиції щодо будівництва 8-поверхового багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями вздовж вулиці Сапіго. Проектний багатоквартирний житловий будинок передбачається розмістити на земельній ділянці, що формується за рахунок об’єднання двох ділянок (кадастровий номер 5310136400:14:005:0009 – у комунальній власності (в оренді) - цільове призначення 03.15, для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови площею 0.0958 га; кадастровий номер 5310136400:14:005:0028 – у приватній власності - цільове призначення 02.01, для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) площею 0.0733 га). Площа проектування нового будівництва становить 0,1691га.

5.2 Характеристика видів використання території

Детальним планом території передбачається часткове збереження існуючої забудови і, відповідно, функціонального зонування кварталу. До збереження передбачається північно-західна частина кварталу (де розміщена багатоквартирна житлова забудова та дитячий садок) а також існуюча садибна забудова зони перспективної містобудівної реконструкції на розрахунковий етап.

Ділянка нового будівництва передбачає розміщення багатоквартирного житлового будинку на розрахунковий етап по вул.Сапіго. Детальним планом територія проектування розглядається як територія житлових кварталів з неповним комплексом громадського обслуговування, враховуючи наявність об’єктів громадського обслуговування на території кварталу детального планування та суміжних кварталів.

Земельна ділянка проектного житлового будинку (І черга, розрахунковий етап до 7 років) функціонально чітко поділена на зони: розміщення власне житлового будинку; зона відпочинку (з майданчиками для відпочинку дорослих, для відпочинку дітей, майданчиком для занять фізкультурою); зона транспортного забезпечення (що включає у себе проїзд, відкриту автостоянку на 8 стояночних місць. Також можна виділити зону побутового обслуговування (з розміщенням майданчику для сміттєвих баків), об’єкти обслуговування населення, розміщені на першому поверсі будинку).

Розміщення та орієнтація житлового будинку, що проектується, прийнята 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.

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).

В проектних матеріалах, розроблених проектним відділом ТЗДВ “Полтавтрансбуд”, в межах території проектування передбачене будівництво 8-поверхового багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями на першому поверсі з кількістю мешканців — 89 мешканців (35 квартир) та висотою 24,7 м від поверхні землі (висота, кількість квартир та кількість мешканців — орієнтовні показники, що будуть уточнені під час проектування). Проектний житловий будинок передбачений для будівництва на двох земельних ділянках на вул.Сапіго,2 та Сапіго,4 (які планується об’єднати).

Розрахунок території для обслуговування запроектованого житлового будинку.

Мінімальна розрахункова площа ділянки для багатоквартирного 8-миповерхового житлового будинку із кількістю мешканців 89 людей становить:

$$S_{\min} = 13,9 \text{ кв.м./люд.} \times 89 \text{ людей} = 1237,1 \text{ кв.м.}$$

Враховуючи, що площа забудови проектного багатоквартирного будинку з виможенням становить 549,37 кв.м., то мінімальна розрахункова площа території, що необхідна для повноцінного функціонування багатоповерхового житлового будинку становитиме:

$$\text{Сділянки} = 1237,1 \text{ кв.м.} + 549,37 \text{ кв.м.} = 1814,9 \text{ кв.м.} \\ \text{або } \mathbf{0,1815 \text{ га}}$$

Розподіл території кварталу виконано з метою (за ДСТУ-Н Б.Б.2.2-9:2013 «Настанова щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови)»:

1. Визначення площі та встановлення меж земельної ділянки для обслуговування існуючого багатоквартирного житлового будинку на вулиці Сапіго,8 (враховуючи, що житловий будинок розміщений на землях комунальної власності міста, згідно статті 79¹ Земельного кодексу України формування нової земельної ділянки для обслуговування багатоквартирного житлового будинку здійснюється у порядку відведення земельних ділянок із земель комунальної власності);

2. Визначення площі та встановлення меж земельної ділянки для обслуговування існуючого багатоквартирного житлового будинку на вулиці Сапіго,6 (враховуючи, що житловий будинок розміщений на землях комунальної власності міста, то згідно статті 79¹ Земельного кодексу України формування нової земельної ділянки для обслуговування багатоквартирного житлового будинку здійснюється у порядку відведення земельних ділянок із земель комунальної власності);

3. Визначення площі та встановлення меж земельної ділянки для обслуговування існуючого багатоквартирного житлового будинку на вулиці Пушкіна,101 (враховуючи, що житловий будинок розміщений на землях комунальної власності міста, то згідно статті 79¹ Земельного кодексу України формування нової земельної ділянки для обслуговування багатоквартирного житлового будинку здійснюється у порядку відведення земельних ділянок із земель комунальної власності);

4. Визначення площі та встановлення меж земельної ділянки для обслуговування існуючого багатоквартирного житлового будинку на вулиці Пушкіна,101а (враховуючи, що житловий будинок розміщений на землях комунальної

власності міста, то згідно статті 79¹ Земельного кодексу України формування нової земельної ділянки для обслуговування багатоквартирного житлового будинку здійснюється у порядку відведення земельних ділянок із земель комунальної власності);

5. Визначення площі та встановлення меж земельної ділянки для обслуговування існуючого багатоквартирного житлового будинку на вулиці Сінній, 26 (враховуючи, що малоповерховий багатоквартирний житловий будинок розміщений на землях комунальної власності міста, то згідно статті 79¹ Земельного кодексу України формування нової земельної ділянки для обслуговування багатоквартирного житлового будинку здійснюється у порядку відведення земельних ділянок із земель комунальної власності);

6. Визначення площі та встановлення меж земельної ділянки для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку на вулиці Сапіго, 2 (враховуючи, що проектний багатоповерховий багатоквартирний житловий будинок заплановано розмістити на двох сформованих земельних ділянках, згідно статті 79¹ Земельного кодексу України формування нової земельної ділянки для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку здійснюється шляхом об'єднання раніше сформованих земельних ділянок);

7. Встановлення територій загального користування комунальної власності міста.

Схему формування проектних земельних ділянок див. аркуш 13 графічних матеріалів.

Визначення житлової території частини кварталу (мікрорайону).

Фактична житлова територія кварталу (мікрорайону) – це частина території кварталу (мікрорайону), де розташовані житлові будинки, озеленені двори для відпочинку населення та ігор дітей, господарський майданчики, автостоянки, під'їзди до будинків, місця для проїздів пожежних машин, а також озеленені смуги між червоною лінією й лінією регулювання забудови.

Території *нежитлового призначення* складають земельні ділянки установ та споруд обслуговування, адміністративних установ, комунальних споруд, підприємств обслуговування автомобілів, інших громадських будівель і споруд загальноміського, районного, місцевого значення і не передаються у власність (користування) об'єднань власників житлових будинків, а саме:

- дитячі дошкільні установи та загальноосвітні школи;
- адміністративні установи;
- котельні;
- трансформаторні підстанції;
- газорозподільчі пункти;
- магістральні інженерні мережі;
- під'їзди (проїзди) та підходи до перелічених об'єктів з метою їх обслуговування;
- інші об'єкти державної або комунальної власності, які розташовані на території мікрорайону (кварталу);

До складу житлової території кварталу не включаються ділянки об'єктів загального користування, території *нежитлового призначення* або ті, що надані у приватну власність чи мають бути у державній (комунальній) власності згідно з чинним законодавством.

Фактична житлова територія кварталу (мікрорайону) визначається за формулою:

$$T_{\phi} = S - (S_n + S_c)$$

де T_{ϕ} – фактична житлова територія мікрорайону (кварталу) га;

S – загальна площа територій мікрорайону (кварталу) в межах червоних ліній, га;

S_n – площа земельних ділянок об'єктів нежитлового призначення, га;

S_c – площа територій спільного користування, га.

На території кварталу сформовані наступні земельні ділянки:

- кадастровий номер **5310136400:14:005:0049** - у приватній власності – цільове призначення - 03.14, площею 0.5486 га;

- кадастровий номер **5310136400:14:005:0170** - комунальній власності - для експлуатації та обслуговування будівель дитячого садка площею 0.4058 га;

- кадастровий номер **5310136400:14:005:0065** - для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії площею 0.0129 га;

- кадастровий номер **5310136400:14:005:0164** – у приватній власності - для будівництва та обслуговування жилого будинку господарських будівель і споруд площею 0.0478 га;

- кадастровий номер **5310136400:14:005:0009** – у комунальній власності (в оренді) - цільове призначення 03.15, для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови площею 0.0958 га;

- кадастровий номер **5310136400:14:005:0028** – у приватній власності - цільове призначення 02.01, для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) площею 0.0733 га.

Загальна площа земельних ділянок, що надані у приватну власність чи користування на правах оренди та перебувають у комунальній власності та не входять до складу житлової території становить 1,7838 га.

Загальна площа кварталу – 3,0225 га.

Фактична житлова територія частини кварталу визначається:

$$T_{\phi} = 3,0225 - 1,7838 = 1,2387 \text{ га}$$

Розрахункова площа земельної ділянки прибудинкової території окремого багатоквартирного будинку, що відповідає питомій вазі кількості мешканців будинку у сумарній кількості мешканців мікрорайону (кварталу), визначається за формулою:

$$T_0 = T_{\phi} \times (B_0 / B)$$

де T_0 – земельна ділянка з прибудинковою територією багатоквартирного будинку, га;

T_{ϕ} – фактична житлова територія мікрорайону (кварталу), га;

B_0 - кількість мешканців в багатоквартирному будинку, чол;

B - кількість мешканців у мікрорайоні (кварталі), чол.

Таблиця 5.2.1

№	Адреса житлового будинку	Кількість мешканців	Частка мешканців %	Розрахункова площа прибудинкової території житлового будинку, га
1	вул.Сапіґо,6	137	21,01	0,26
2	вул.Сапіґо,8	190	29,14	0,3609
3	вул.Пушкіна,101	129	19,79	0,2451
4	вул.Пушкіна,101А	64	9,82	0,1216
5	вул.Сінна,26	43	6,6	0,0871
6	проектний житловий будинок на вул.Сапіґо,2	89	13,65	0,1691
		652	100	1,2387

Розрахунок та перевірка на відповідність нормативних прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків у кварталі (мікрорайоні)

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 м² (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.

Нормативна площа житлової території частини кварталу визначається:

$$T_n = 0,4099 + 0,098 + (652 \times 0,00081) = 1,036 \text{ га}$$

Нормативна прибудинкова територія окремого житлового будинку (див колонку 8 таблиці 5.2.2) визначається пропорційно частці (частка від кількості мешканців) в площі нормативної житлової території кварталу, за формулою:

$$T_{он} = T_n \times (B_o / B)$$

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

B_o – кількість мешканців в багатоквартирному будинку, чол.

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

Таблиця 5.2.2

№	Адреса житлового будинку	Кількість мешканців	Частка мешканців %	Площа забудови з виможенням	Площа проїздів	Нормативна площа прибудинкової території, м ² на 1 житлову одиницю	Нормативна площа прибудинкової території, м ²
1	2	3	4	5	6	7	8
1	вул.Сапіго,6	137	21,01	0,1123	0,098	0,00081	0,2178
2	вул.Сапіго,8	190	29,14	0,0824			0,3019
3	вул.Пушкіна,101	129	19,79	0,0825			0,2050
4	вул.Пушкіна,101А	64	9,82	0,0489			0,1017
5	вул.Сінна,26	43	6,6	0,0362			0,0684
6	проектний житловий будинок на вул.Сапіго,2	89	13,65	0,0476			0,1414
		652	100,00	0,4099	0,098	0,00081	1,036

Резерв житлової території визначається за формулою:

$$Pp = Tф - Tн,$$

де **Pp** – резерв житлової території кварталу,
Tф – фактична площа житлової території кварталу,
Tн – нормативна площа житлової території кварталу.

$$Pp = 2,0017 - 1,036 = 0,9657 \text{ га}$$

Резерв житлової території становить 0,9657га, але, відповідно до планувальних умов, що склалися у кварталі та враховуючи існуюче використання територій неможливо виділити окремої резервної земельної ділянки для містобудівних потреб.

Таблиця 5.2.3

	Адреса житлового будинку	Нормативна площа прибудинкової території житлового будинку	Розрахункова площа прибудинкової території житлового будинку	Фактична площа прибудинкової території, що підлягає оподаткуванню, м ²
1	вул.Сапіго,6	0,2178	0,2787	0,26
2	вул.Сапіго,8	0,3019	0,3865	0,3609
3	вул.Пушкіна,101	0,2050	0,2624	0,2451
4	вул.Пушкіна,101А	0,1017	0,1302	0,1216
5	вул.Сінна,26	0,0684	0,0875	0,0871

6	проектний житловий будинок на вул.Сапіго,2	0,1414	0,1810	0,1691
		1,036	2,0017	1,2387

В межах розроблення проекту розподілу визначені наступні земельні ділянки:

Таблиця 5.2.4

№	Існуюче цільове призначення земельної ділянки, адреса	Тип власності	Площа земельної ділянки, га	Проектоване цільове призначення земельної ділянки	Примітка
1	03.14 для розміщення та постійної діяльності органів МНС адреса: вул.Пушкіна,103 кадастровий номер: 5310136400:14:005:0049 у користуванні ФОП Грунін М.М.	приватна власність	0,5486	03.14 Для розміщення та постійної діяльності органів МНС	Ділянка формується за рахунок раніше сформованої земельної ділянки
2	для обслуговування 5-поверхового багатоквартирного житлового будинку адреса: вул.Сапіго,8	комунальна власність	0,1865	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	Земельна ділянка не сформована. Визначена проектом розподілу за існуючими умовами та матеріалами топогеодезичної зйомки. Рекомендується сформувати за рахунок території загального користування комунальної власності міста
3	для обслуговування 5-поверхових багатоквартирних житлових будинків адреса: вул.Сапіго, 6 та Пушкіна,101 (спільного користування)	комунальна власність	0,7891	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирних житлових будинків	Земельна ділянка не сформована. Визначена проектом розподілу за існуючими умовами та матеріалами топогеодезичної зйомки. Рекомендується сформувати за рахунок території загального користування комунальної власності міста
4	для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії адреса: вул.Пушкіна,101 кадастровий номер: 5310136400:14:005:0065 ПАТ	не визначено	0,0129	14.02 для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії	Ділянка формується за рахунок раніше сформованої земельної ділянки

	“Полтаваобленерго”				
5	для експлуатації та обслуговування будівель адреса: вул.Пушкіна,97а кадастровий номер: 5310136400:14:005:0170 у користуванні дитячого дошкільного навчального закладу (ясел-садку) №26	комуналь на власність	0,4058	03.02 Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	Ділянка формується за рахунок раніше сформованої земельної ділянки
6	Територія для розміщення багатоквартирного житлового будинку на земельних ділянках за адресами вул.Сапіго,2,4	Приватна власність	0,1691	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	Ділянка формується за рахунок об’єднання двох сформованих раніше земельних ділянок (№9 02.01 для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка); адреса: вул.Сапіго,2 Кадастровий номер: 5310136400:14:005:0028 та №10 02.01 для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка); адреса: вул. Сапіго,2 кадастровий номер: 5310136400:14:005:0028
7	територія для обслуговування багатоквартирного житлового будинку адреса: вул.Сінна,26 для обслуговування 3-поверхового багатоквартирного житлового будинку	комуналь на власність	0,143	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	Земельна ділянка не сформована. Визначена проектом розподілу за існуючими умовами та матеріалами топогеодезичної зйомки. Рекомендується сформувати за рахунок територій загального користування комунальної власності міста
8	територія існуючої малоповерхової житлової забудови адреса: вул.Пушкіна	Приватна власність	0,7057	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	Земельна ділянка не сформована. Визначена проектом розподілу за існуючими умовами та матеріалами топогеодезичної зйомки.

					Рекомендується сформувати за рахунок територій загального користування комунальної власності міста
9	Для будівництва та обслуговування жилого будинку господарських будівель і споруд адреса: вул.Пушкіна, 24а кадастровий номер 5310136400:14:005:0164	Приватна власність	0,0478	03.07 Для будівництва та обслуговування жилого будинку господарських будівель і споруд	Ділянка формується за рахунок раніше сформованої земельної ділянки
10	03.15 Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови Адреса: вул. Сапіго,4 кадастровий номер: 5310136400:14:005:0009	комуналь на власність	0,0958	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	Земельна ділянка сформована. Передбачається до зміни цільового призначення
11	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) Адреса: вул. Сапіго,2 кадастровий номер: 5310136400:14:005:0028	Приватна власність	0,0733	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	Земельна ділянка сформована. Передбачається до зміни цільового призначення
12	Територія загального користування	Комуналь на власність	0,0235		
	Всього		3,032		Площа території в межах розроблення проекту розподілу

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. Оскільки на території передбачено будівництво багатоквартирного житлового будинку, забороняється будівництво виробничих об'єктів, що створюють негативний вплив на навколишнє середовище.

Об'єкти культурної спадщини та землі історико-культурної спадщини відсутні. Територія детального планування розташована поряд з історичним центром міста. 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 входить в межі зони регулювання забудови II категорії центральної частини міста (IP-2), де діють відповідні режими використання територій, а саме на території зони регулювання забудови II категорії.

На території зони регулювання забудови II категорії повинно бути забезпечене:

- 1) збереження існуючого розпланування;
- 2) збереження значної і рядової історичної забудови;
- 3) збереження характерних містобудівних утворень;
- 4) закріплення і відтворення значимості пам'яток в архітектурно-просторовій композиції та історичному середовищі міста;
- 5) збереження оглядових точок, найсприятливіших для візуального сприйняття пам'яток.
- 6) проведення науково-рятивних досліджень на ділянках, де збереглися археологічні культурні нашарування.

Нове будівництво здійснюється з урахуванням масштабних, стильових, колористичних та інших особливостей оточуючої забудови. Допустима висота реконструйованих існуючих та нових будівель і споруд обмежується висотою 25 м від поверхні землі до гребеню. Напроти території детального планування по вул.Сапіго розташований щойно виявлений об'єкт культурної спадщини (пам'ятка архітектури). Див. арк. 4,5 графічних матеріалів детального плану.

Розміщення 8-миповерхового багатоквартирного житлового будинку не буде дисгармонійним до середовища, яке охороняється (мається на увазі існуюча планувальна структура району), щойно виявленої пам'ятки архітектури місцевого значення, не закриватиме її та не буде дисонувати з історичною частиною міста та пам'ятками архітектури. Об'ємно-просторова композиція проектної забудови буде відповідати, у планувальному, масштабному і архітектурному співвідношенні, існуючій забудові вулиці Сапіго.

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 відповідно до Містобудівного регламенту центральної частини міста. 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

Відповідно до Містобудівного регламенту центральної частини міста територія розробки детального плану визначена районом житлової забудови середньою щільністю (ЖСЩ). Дозволяються такі види забудови і використання територій:

- житлові будинки висотою до 4 поверхів;
- окремо розташовані і блоковані 1-2-поверхові житлові будинки з виділенням прибудинкових земельних ділянок;
- житлові будинки висотою більше 4 поверхів (за спеціальним дозволом);
- установи соціально-культурного і побутового обслуговування первинного рівня, а також тимчасові павільйони і кіоски для різноманітних видів роздрібною торгівлі і обслуговування;
- поліклініки, амбулаторії, спеціалізовані дитячі (дошкільні, шкільні і поза-шкільні) установи;
- адміністративні і ділові установи;
- культові споруди;
- дрібні підприємства ремісничо-виробничої діяльності без екологічних обмежень;

Будівлі і споруди інженерно-технічної інфраструктури, що обслуговує даний район.

Дозволяється додатково розміщення:

- установ соціально-культурного і побутового обслуговування районного значення (за спеціальним дозволом);

Промислово-виробничих і комунальних об'єктів без екологічних обмежень з площею ділянки не більш 1,0 га і не більш 15% території району;

- окремо розташованих або встроєно-прибудованих гаражів для легкових автомобілів на земельній ділянці при окремо розташованих 1-2-поверхових житлових будинках;

- окремо розташованих і блокованих гаражів для громадян, що мають спеціальні пільги.

Примітка:

Розміщення об'єктів нежитлового призначення допускається в обсягах, при яких зберігаються параметри використання територій з середньою щільністю житлового фонду.

5.5 Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки

5.5.1 для будівництва 8-миповерхового багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями на вул. Сапіго (перша черга будівництва)

Загальні дані

Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки: 8-миповерховий багатопверховий багатоквартирний житловий будинок з вбудованими приміщеннями на вул.Сапіго;

Інформація про замовника: власник або користувач земельної ділянки;

Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: проектом коригування генерального плану м.Полтава, затвердженим рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16 березня 2012 року, визначено територію кварталу детального планування територіями перспективної містобудівної реконструкції на позарозрахунковий період, територій громадської забудови, територій багатоквартирної житлової забудови.

Відповідно до Містобудівного регламенту центральної частини міста територія розробки детального плану визначена районом житлової забудови середньою щільністю (ЖСЩ). Відповідно до *“Детального плану території кварталу, обмеженого вулицями Сінною, Сапіго, Ватутіна та Пушкіна в м. Полтава”* земельна ділянка — територія житлової забудови.

Містобудівні умови та обмеження:

- граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах — 25м;

- максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки — 40%;

- максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) — 400люд/га;

- мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд – по лінії забудови вул.Сапіго;

- планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони - забороняється будівництво в охоронних зонах інженерних мереж; дотримуватись санітарних та протипожежних вимог; діючої містобудівної та наукової документації щодо охорони культурної спадщини;

-охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж - охоронні зони електрокабелів в ґрунті — 1 м; газопостачання низького тиску — 2 м; водопроводу -5 м від будівель та споруд; каналізації -3 м від будівель та споруд;

Інші вимоги встановлюються відповідно до діючого законодавства, діючих норм, стандартів і правил. Проектування та будівництво об'єкту повинно здійснюватись відповідно до Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” (редакція від 01.09.2015 р.) та інших діючих нормативних документів.

**Курсивом* наведені матеріали, що на момент розробки пояснювальної записки не мають юридичної сили.

* Граничнодопустима висота будівлі та поверховість можуть бути змінені за спеціальним дозволом управління з питань містобудування та архітектури виконавчого комітету Полтавської міської ради.

*** Орієнтовні техніко-економічні показники об'єкта будівництва:**

Площа земельної ділянки для будівництва та обслуговування багатоповерхового житлового будинку — 1691 кв.м. (100%), у тому числі:

- площа забудови — 475,67 кв.м. (28 %);
- площа проїзду — 420,7 кв.м. (34,4%) (у т.ч. площа стоянки — 101,6 кв.м.);
- площа тротуарів, вимощення — 154,33 кв.м.
- площа території озеленення — 334,37 кв.м. (19,8%)
- поверховість житлового будинку - 8 поверхів;
- кількість квартир житлового будинку — 35 шт;
- загальна площа квартир — 2226,0 кв.м.;
- кількість мешканців — 89 осіб;
- щільність населення на ділянці — 526,31 люд./га
- площа майданчика для ігор дітей дошк. та молод. віку — 58,14 кв.м. (3,4 %);
- площа майданчика для відпочинку дорослого населення — 58,14 кв.м. (3,4 %);
- площа майданчика для заняття фізичними вправами — 28,35 кв.м. (16,8%);
- площа майданчику для господарських цілей - 24,3 кв.м. (14,4%);
- кількість машиномісць — 8 місць (із них 1 місце - для автомобілей інвалідів);
- торгова площа – 335 кв.м.

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, проектні матеріали розроблені проектним відділом ТЗДВ “Полтавтрансбуд”;
- існуюча забудова та інженерно - транспортна інфраструктура;
- сучасні тенденції в сфері житлового будівництва, обслуговування і дозвілля.

Проектом детального планування передбачається збереження існуючої планувальної структури та забудови кварталу. На ділянці проектування запроектовано на розрахунковий етап житловий будинок з територією та спорудами для його обслуговування. Будинок I черги будівництва розміщений на межі земельної ділянки вздовж вул.Сапіго. Навколо будинку запроектовано круговий об'їзд для спецтранспорту. Для зберігання особистого автотранспорту громадян передбачено відкриту автостоянку на 8 стояночних місць (на відстані 10м від житлового будинку). Майданчики для відпочинку дітей, дорослих, майданчик для занять фізкультурою передбачені поряд з житловим будинком. Майданчик для сміттєвих баків запроектовано на вул.Сапіго. Земельну ділянку можливо огородити. 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. Детальним планом території передбачено розширення тротуару вул.Сапіго з майданчиком перед входом до об'єктів обслуговування. Для завантаження об'єктів обслуговування (за необхідності) передбачено з бічного фасаду будинку розворотний майданчик.

5.7 Житловий фонд та розселення

Житловий фонд кварталу детального планування складають одноповерхові капітальні цегляні садибні будинки (9 будинків) (одноповерхові багатоквартирні будинки за адресою вул.Сінна,24, 24-а, 22; вул.Пушкіна, 93), багатоквартирні житлові будинки (вул.Пушкіна,101, Пушкіна,101А, вул.Сінна,26, Сапіго,6 ,8).

Відповідно до інформації КП “Житлово-експлуатаційна організація №2” №1214/02 від 12.06.2017 на території детального планування розташовані:

- 5-типоверховий житловий будинок по вул.Сапіго,8 (кількість квартир 66, кількість мешканців 190);
- житловий будинок по вул.Пушкіна, 93 (кількість квартир 7, кількість мешканців 22);
- житловий будинок по вул.Пушкіна,93/22;
- житловий будинок по вул.Пушкіна, 95 (кількість квартир 3, кількість мешканців 11);
- житловий будинок по вул.Пушкіна, 97 (кількість квартир 8, кількість

мешканців 14);

- житловий будинок по вул.Пушкіна,97а;

- житловий будинок по вул.Пушкіна,99;

- 5-типоверховий житловий будинок по вул.Пушкіна,101 (кількість квартир 70, кількість мешканців 126);

- 5-типоверховий житловий будинок по вул.Пушкіна,101А (кількість мешканців 64);

- житловий будинок по вул.Сінній,24 (кількість квартир 6, кількість мешканців 15);

- житловий будинок по вул.Сінній,24а (кількість квартир 7, кількість мешканців 22);

- житловий будинок по вул.Сінній,24б (кількість квартир 1, кількість мешканців 3);

- 3-поверховий житловий будинок по вул.Сінній,26 (кількість квартир 24, кількість мешканців 29);

- 5-типоверховий житловий будинок по вул.Сапіго,6 (кількість квартир 96, кількість мешканців 136).

По чотирьох житлових будинках немає відомостей щодо кількості мешканців, кількість мешканців цих будинків приймаємо із розрахунку 2,37 особи на будинок (2,37 осіб — показник середнього розміру домогосподарства станом на 2014 рік згідно інформації Головного управління статистики у Полтавській області), $2,37 \times 4 = 9,48 \approx 10$ осіб.

Кількість населення становить 499 осіб. Площа кварталу 3,0225 га. Щільність населення кварталу становить 165,09 люд./га. Орієнтовна кількість квартир – 321, загальна житлова площа орієнтовно становить 23040 тис м кв середня житлова забезпеченість становить 46,17 м кв/чол.

Відповідно до Містобудівного регламенту центральної частини міста територія розробки детального плану визначена районом житлової забудови середньою щільністю (ЖСЩ) (201-400 сіб/га).

Проектний житловий фонд формує запроєктований багатопверховий багатоквартирний житловий будинок з кількістю квартир 35, кількістю мешканців – 89 осіб на вул.Сапіго (перша черга будівництва). Проектна кількість населення на розрахунковий етап становить 588 осіб. Щільність населення кварталу становить 184,51 люд./га. Тобто, щільність населення підвищилась. Проектна середня житлова забезпеченість становить 42,98 м кв/чол.

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 дитячим дошкільним навчальним закладом (яслі-сад) №26 за адресою вул.Пушкіна,97а, територія якого становить 0,4059 га. Також на території розташована офісна будівля Управління статистики.

Детальним планом території передбачається будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими об'єктами громадського призначення на першому поверсі на I чергу та будівництво багатоквартирного житлового будинку. 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.Сапіго розміщено стоянку для зберігання автомобілів (на 8 авто) поряд з житловим будинком та стоянку для тимчасового зберігання авто вздовж вул.Сапіго з улаштуванням тротуару поряд. Майданчики для відпочинку дітей, дорослих, для занять фізкультурою розташовані у дворі житлового будинку. Майданчик для сміттєзбирників планується розмістити по вул.Сапіго. Потреба в майданчиках мешканців існуючих малоповерхових житлових будинків (садибного типу) забезпечується улаштуванням таких майданчиків на власних подвір'ях таких будинків.

Територія детального планування розташована в центральній частині міста. Район 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-садки); позашкільні установи; відкриті площинні спортивні споруди; фізкультурно-оздоровчі заклади; відділення зв'язку та банків; організації та установи управління.

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 у кварталі проектування), загальноосвітніх шкіл I-III ступенів — 500 метрів (на відстані 500м існує школа).

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".

В межах території проектування розрахункова проектна кількість мешканців на розрахунковий етап — 588 осіб.

Таблиця 5.8.1

№ пп	Установа, підприємство, споруда	Одиниця виміру	Нормативна величина з розрахунку 1000 чол. Населення	Всього по території проектування	Розміри земельних ділянок
1	2	3	4	5	6
1	Дитячі дошкільні установи	місць	211	211	0,09 га* для 20 місць
2	Загальноосвітні школи I-III ступенів	місць	248	248	2,0 га* на 22 класи
*Примітка. 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	20	не менше 2 га
4	Позашкільні установи	% від	15,3%	38	за завданням

		загальної кількості школярів IV-VIII класів			на проектування
5	Аптеки	Об'єкт	0,09	0,022 (1)	0,25 або вбудовані
6	Відкриті площинні спортивні споруди у житловому кварталі (мікрорайоні)	га	0,01	0,0025	
7	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)	кв.м загальної площі	70	17,4	
8	Спортивні зали загального користування	кв.м площі підлоги	80,0	19,8	
9	Приміщення для культурно-масової роботи з населенням, дозвілля й аматорської діяльності (за місцем проживання)	місце відвідування	15-20 кв.м. або 50-60 кв.м. площі підлоги	3,72 або 12,4	
10	Танцювальні зали	місце	6	1,5	за завданням на проектування
11	Клубні установи та центри дозвілля	місце відвідування	40	9,92	
12	Кінотеатри та відеозали	місце	15-25	4	
13	Магазини з них:	кв.м торгової площі	100	24,8	0,4 га
	Продовольчих товарів		70	17,4	0,2 га
	Непродовольчих товарів		30	7,4	0,2 га
14	Ринкові комплекси	кв.м торгової площі	24-40	5,95	178,5 кв.м.
15	Підприємства громадського харчування	місце	7	2	
16	Магазини кулінарії	кв.м торгової площі	3	1	
17	Підприємства побутового обслуговування у т.ч.	робочих місць	2	1	0,1 га
	безпосереднього обслуговування населення		2	1	0,1 га
18	Виробничі підприємства	робочих	4	1	0,5 га

	централізованого виконання замовлень	місць			
19	Пральні	кг білизни за зміну	10	2,48	
20	Пральні самообслуговування	кг білизни за зміну	10	2,48	0,1 на об'єкт
21	Хімчистки	кг речей за зміну	4,0	1	
22	Хімчистки самообслуговування	кг речей за зміну	4,0	1	0,1 на об'єкт
23	Відділення зв'язку	об'єкт	0,16	0,04	0,07
27	Готелі	Місць	4,8	1	275 м ²
28	Вбиральні	Прилад	1	1	

Перелік необхідних закладів обслуговування

Заклади освіти: показники забезпеченості шкільними установами, закладами позашкільної діяльності (палац дитячої та юнацької творчості, дитячі школи мистецтв, музичні школи) знаходяться в межах нормативу. Міжшкільні центри комп'ютерного і виробничого навчання розташовані в існуючих закладах освіти та центрах дошкільного дозвілля.

В радіусах пішохідної доступності (до 500м) розташовані школи:

- середня школа №38 по вул.Пушкіна,74 з залом єдиноборств;
- середня школа №39 по вул.Сінній 30/80 для дітей з затримкою психологічного розвитку.

Заклади охорони здоров'я - найближчі лікувальні заклади розташовані в Київському районі м.Полтави в нормативному радіусі доступності до території проектування і визначені за адресами:

- по вул.Зигіна,3 розташований Полтавський психологічно-неврологічний диспансер в радіусі доступності 140м;
- вул.Олеся Гончара,27а розташована 1-а міська Клінічна лікарня в радіусі доступності 905м;
- по вул.Олеся Гончара,12 Полтавський обласний клінічний шкіро-венерологічний диспансер в радіусі доступності 455м. Можливе розміщення закладів охорони здоров'я 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 стадіон "Динамо" по вул.Ляхова. Стадіон "Ворскла" розташований в радіусі 830 м доступності до об'єкту проектування. Достатня забезпеченість плавальними басейнами, які зосереджені в центральній частині міста в спортивних закладах та фітнес-центрах по вул.Соборності та вул.Сінній, в Палаці спорту "Юність".

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 суміжних до кварталу проектування територіях. Поруч розташований центральний ринок міста по вул.Європейській, Шевченка. Можливе розміщення таких об'єктів на першому поверсі проектного житлового будинку (за умови дотримання діючих норм).

По організаціях і установах управління, проектним організаціям, кредитно-фінансовим установам.

Існуючий стан відповідає нормативним показникам. На території кварталу розташована установа управління — Головне управління статистики у Полтавській області по вул.Пушкіна,103.

Кредитно-фінансові установи розгалужені територією суміжних кварталів та повністю забезпечують потреби населення.

Проектна організація розташована в радіусі доступності 550м по вул.Соборності,54.

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 магістральною вулицею загальноміського значення, магістральними вулицями районного значення Пушкіна, Ватутіна та Сінною (відповідно до генерального плану м. Полтава, затвердженим рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012 року та Плану червоних ліній вулиць м. Полтава (2008 року), вулицею С.Сапіго. Ширина проїжджої частини вул.Сінної становить 16,6 м, тротуари шириною 2,25м розташовані по обидва боки вулиці. Вулиця має 4 смуги руху в двох напрямках. Ширина проїжджої частини вул.Пушкіна становить 17,2м, тротуари шириною 2,8м, 2м розташовані по обидва боки вулиці. Вулиця Пушкіна має односторонній рух. Ширина проїжджої частини вул.Ватутіна становить 15,6 м, тротуар шириною в середньому 2,8 м розташований по один бік вулиці. Ширина проїжджої частини вул.Сапіго становить 6,3м, тротуар шириною в середньому 1,2м розташований по один бік вулиці. З боку території детального планування тротуар від вул.Сінної переривається, не доходячи до житлового будинку по Сапіго,6. Вул. Сапіго є тупиковою, від неї відходять проїзди до житлових будинків кварталу.

Інтенсивність руху транспорту вул.Сінної в годину пік - 1500-1600, вул.Пушкіна – 1250. Схема руху транспорту та пішоходів на прилеглих вулицях залишається без змін.

Транспортне обслуговування кварталу детального планування здійснюється

вулицею Сінною (якою здійснюють рух тролейбус, маршрутне таксі та автобуси), Пушкіна (якою здійснює рух автобус).

Біля території проектування, в межах пішохідної доступності до 300 метрів, знаходиться зупинка громадського транспорту на вул.Сінній та вул.Шевченка. На відстані від 700 м до 1 км від місця проектування знаходиться зупинка громадського транспорту на вул.Жовтневій. Відстань від проектного будинку до зупинок громадського транспорту “Сінна”, що розташовані по обидві сторони одноіменної вулиці становить 500 метрів.

Транспортне обслуговування кварталу проектування, суміжних територій здійснюється в основному вул.Сінною, що є магістральною вулицею загальноміського значення. Перевезення пасажирів здійснюється тролейбусом № 3 “Склозавод-завод “ГРЛ””; автобусами № 2-9,10А від зуп. “Критий ринок” – до вул.Харчовиків, с.Дальні Яківці, с.Яківці, с.Рибці, вул.Колійна, с.Івонченці, с.Червоний шлях; №15 Техуніверситет- вул.Балакіна т.д.

На вул. Шевченка, через квартал, розташована автостанція “Полтава-2”.

У житлових районах повинно бути забезпечене постійне зберігання усіх автомобілів (100%), які належать жителям цих районів та тимчасове зберігання автомобілів відвідувачів на парковках. Кількість місць постійного зберігання легкових автомобілів у житлових районах нормується ДБН 360-92** “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень” та визначається, виходячи із кількості населення даного району і розрахункового рівня автомобілізації, а тимчасового зберігання - виходячи з умов забезпечення цими місцями як мінімум 10% розрахункового парку автомобілів, які належать жителям даного району.

Кількість автостоянок у Київському районі – 14 (з місткістю близько 1800 місць), кількість авто гаражних кооперативів – 56 (з кількістю гаражів 5400). Місця зберігання автотранспорту в кварталі детального планування представлені металевими індивідуальними гаражами, розташованими у дворах багатоквартирних житлових будинків та садибних будинків.

Проектом детального плану передбачено розташування відкритої автостоянки на 8 місць на прибудинковій території та місця тимчасового зберігання автотранспорту по вул.Сапіго перед житловим будинком І черги будівництва 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 метрів від вікон будинків до автостоянки. Нестача місць постійного зберігання автомобілів на ділянці проектування компенсується розміщенням поряд із територією детального планування платних автостоянок.

З об’єктів технічного обслуговування напроти кварталу проектування по вул.Сінній розташована АЗС.

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).

Транспортна схема враховує можливості під’їзду пожежного автотранспорту та карет швидкої до під’їздів запроектованого та існуючих житлових будинків.

Проектом проаналізовано забезпечення відведення поверхневих вод по проїжджих частинах вулиць (існуючі ухили по вісях проїжджих частин вулиць). Відмітки пікетів і плюсових точок траси щодо горизонталей визначалися графічно шляхом

безпосереднього вимірювання на плані траси і обчислювалися за формулою лінійної інтерполяції:

$H = H(\min) + (x / L) \cdot dh$, де

$H(\min)$ - позначка нижній горизонталі, м;

x - відстань від нижньої горизонталі до пікету (плюсової точки);

L - відстань між горизонталями по лінії найбільшого скату;

Dh - висота перерізу горизонталей, яка для плану траси дорівнює 1,0 м.

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 5-80‰.

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

Поряд з територією детального планування проходять мережі централізованого водопостачання, каналізації, тепlopостачання, газопостачання, електропостачання, зв'язку.

Проектом передбачається підключення запроєктованого житлового будинку (І черга будівництва) до існуючих мереж, що проходять вул.Сапіго. Під час будівництва нових об'єктів необхідно отримати технічні умови на підключення до відповідних мереж. Територію житлового будинку необхідно забезпечити нормативним рівнем освітлення території. Освітлювальні прилади зовнішнього освітлення (світильники, прожектори) допускається встановлювати на спеціально призначених для такого освітлення опорах, а також на опорах повітряних ліній до 1 кВ. Мережі зовнішнього освітлення рекомендується виконати самоутримними ізольованими проводами на опорах мережі 0,4 кВ. Світильники рекомендується прийняті типу РКУ-250 з натрієвими лампами. Управління зовнішнім освітленням здійснюється автоматично. Всі металеві не струмопровідні частини електрообладнання підлягають зануленню шляхом приєднання до нульового проводу мережі.

Запроєктований житловий будинок передбачається підключити до централізованих мереж тепlopостачання. Розрахунок витрат теплоти за видами споживання виконати у складі проектної документації під час будівництва згідно діючих норм та правил. Для забезпечення рентабельного та надійного тепlopостачання, рекомендується модернізація об'єктів централізованого та децентралізованого тепlopостачання, впровадження енергозберігаючих технологій, повної автоматизації котлів найбільш перспективних котельнь, 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 котельнь для локальних систем тепlopостачання 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.

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 не належить до зони потенційного підтоплення ґрунтовими водами. Проявів небезпечних метеорологічних явищ на території проектування не спостерігалось. Об'єкти радіаційного, хімічного та медико-біологічного характеру на території проектування відсутні.

Відповідно до постанови Кабінету міністрів України від 9 січня 2014 р. № 6 «Про затвердження переліку об'єктів, що належать суб'єктам господарювання, проектування яких здійснюється з урахуванням вимог інженерно-технічних заходів цивільного захисту» таких об'єктів на території детального планування не передбачається. Розроблення схеми інженерно-технічних заходів цивільного захисту — за окреми замовленням.

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 вул.Сапіго (див. арк. 9,14 графічних матеріалів). Організація поверхневого стоку з вул.Сапіго 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 проектом розподілу для його обслуговування, та частковий благоустрій вулиць, 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 8 машиномісць (в тому числі 1 машиномісце для маломобільних груп населення) на I чергу будівництва. Розмір місця для паркування легкових автомобілів - 2,5 м × 5,5 м. Місце для паркування автомобілей людей з інвалідністю має розміри 3,9 м x 5,5 м;
- обладнання території пристроями, що забезпечують вільний доступ осіб з інвалідністю до відпочинку (пандуси, перила тощо);
- встановлення огорожі;
- озеленення прибудинкової території та озеленення вул.Сапіго;
- забезпечення зовнішнього освітлення, встановлення малих архітектурних форм;
- здійснення інших заходів, спрямованих на поліпшення технічного і санітарного стану території та покращання її естетичного вигляду.

Місця для улаштування майданчиків для вигулу тварин можливо розмістити на територіях зелених насаджень (у спеціально визначених місцях) (існуючий парк розташований в радіусі 400м на перехресті вул.Пушкіна та Сінної).

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.

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 покращання 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)

Розроблення схем інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на особливий та мирний час виконується за окремим замовленням, відповідно до ДБН Б.1.1-5:2007 “Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації” та викопіювання з інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на мирний час та на особливий період 1 та 2 етапи (див. додаток до листа №01-02-01-14/1851 від 01.11.2017р. Управління з питань містобудування та архітектури виконавчого комітету Полтавської міської ради).

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

До таких заходів відносяться:

- Розгляд розробленої містобудівної документації “Детальний план території кварталу, обмеженого вулицями Сінною, Сапіго, Ватутіна та Пушкіна в м. Полтава” на засіданні архітектурно-містобудівної ради та громадських обговореннях;
- Виготовлення проекту землеустрою згідно з проектними рішеннями Детального плану території;
- Отримання містобудівних умов і обмежень забудови земельних ділянок;
- Розроблення робочої документації для будівництва багатопверхового багатоквартирного житлового будинку, період будівництва на яких включає етап від 1 до 7 років (перша черга будівництва);
- отримання технічних умов на підключення до інженерних мереж;
- Прокладання необхідних мереж водопостачання, каналізації, газопостачання та електропостачання, будівництво інженерних споруд; благоустрій території.

I черга будівництва:

- знесення існуючих будівель на земельній ділянці площею 0,0733га та 0,0958га на вул.Сапіго;
- будівництво багатоквартирного житлового будинку на вул.Сапіго на земельній ділянці площею 0,1691га;
- підключення збудованого об'єкту до інженерних мереж;
- виконання благоустрою території з улаштуванням необхідних майданчиків; автостоянки;
- відновлення благоустрою навколишньої території.

II черга будівництва:

- улаштування автостоянки для тимчасового зберігання автотранспорту відвідувачів

- об'єктів обслуговування, розташованих у першому поверсі житлового будинку;
- улаштування тротуарів, велодоріжок на вул.Сапіго;
- відновлення благоустрою навколишньої території.

6. Основні техніко-економічні показники

Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників		
		Існуючий стан	I черга (розрахунковий етап (від 1 до 7 років)	Позарозрахунковий період
Територія		3,0225	3,0225	3,0225
Площа забудови	га	0,8985	0,9034	0,9034
Територія у межах проекту у тому числі:	га/%			
- житлова забудова у тому числі:		-		-
а) квартали садибної забудови		0,1211	0,0478	0,0478
б) квартали багатоквартирної забудови		1,12	1,29	1,29
- ділянки установ та підприємств обслуговування (крім підприємств і установ мікрорайонного значення)		0,9543	0,9543	0,9543
- зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)		2,2429	2,2797	2,2797
- проїзди (крім вулиць мікрорайонного значення)		0,03	0,098	0,098
Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, курортної, оздоровчої тощо)		-	-	-
- території інженерної інфраструктури		0.0129	0.0129	0.0129
Населення				
Чисельність населення, всього у тому числі:	тис. осіб	499	588	588
Щільність населення у тому числі:	люд./га	156,58	184,51	184,51
Житловий фонд				
Житловий фонд, всього у тому числі:	Тис. м ² загальної площі/%	23,04	25,27	25,27
- садибний	Тис. м ² /	18,56	18,56	18,56

	%			
- багатоквартирний	Тис. м ² / %	4,48	6,706	6,706
Середня житлова забезпеченість, у тому числі:	м ² /люд.	46,17	42,98	42,98
Вибуття житлового фонду	Тис. м ² загальної площі	-	0,08 (занедбаний садибний будинок на вул.Сапіго,2)	-
Житлове будівництво, всього:				-
у тому числі за видами:	Квартира (будинків)	-	35	35
- садибна забудова (одноквартирна забудова)	Тис. м ² /будинків	-	-	-
- багатоквартирна забудова		-	2226/35	2226/35
Із неї:				-
- багатоповерхова (6 поверхів та вище)		-	2226/35	2226/35
У тому числі поверхів:		-	-	-
- 6 - 9		-	8	8
- 10 і вище		-	-	-
Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої забудови	Тис. м ²	-	2226	2226
Установи та підприємства обслуговування		-	-	-
Відкриті площинні споруди у житловому кварталі (нового будівництва)	м ²	-	140,47	140,47
Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт			Нового не передбачається	Нового не передбачається
Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів (нового будівництва)	машино-місце	-	8	8
Охорона навколишнього середовища				
Санітарно-захисні зони, всього	га	0,5837		
- у тому числі озеленені		0,2483		

7. Перелік вихідних даних

1. Рішення десятої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 24.03.2017 року “Про розроблення детальних планів територій”;
2. Завдання на розроблення “Детальний план території кварталу, обмеженого вулицями Сінною, Сапіго, Ватутіна та Пушкіна” від 11.05.2017;
3. Лист № 01-02-01-14/789 від 10.05.2017 Управління з питань містобудування та архітектури виконавчого комітету Полтавської міської ради “Про надання вихідних даних для розробки детального плану території кварталу, обмеженого вулицями Сінною, Сапіго, Ватутіна, Пушкіна”, (із додатками - 17 аркушів);
4. Лист №01-04-01.2-07/1170 від 07.07.2017 Полтавське міське управління земельних ресурсів та земельного кадастру виконавчого комітету Полтавської міської ради “Про надання інформації” (вихідні дані по суміжним землекористувачам 9 додатків на 11 сторінках);
5. Лист №01-04-01.2-07/1467 від 19.08.2017 Полтавське міське управління земельних ресурсів та земельного кадастру виконавчого комітету Полтавської міської ради “Про надання інформації” (вихідні дані по суміжним землекористувачам 11 додатків на 15 сторінках);
6. Інформація КП “Житлово-експлуатаційна організація №2” №1214/02 від 12.06.2017;
7. Інформація КП “Житлово-експлуатаційна організація №2” №2524/02 від 10.11.2017;
8. Інформація КП “Житлово-експлуатаційна організація №2” №2524/02 від 10.11.2017;
9. Лист №01-12-01-12/965 від 02.11.2017 Управління культури виконавчого комітету Полтавської міської ради “Про надання інформації”;
10. Лист №536/10-19 від 30.10.2017 Управління економічних питань виконавчого комітету Полтавської міської ради “Про надання інформації”;
11. Лист №01-11-01.1-13/896 від 27.10.2017 Управління у справах сім'ї, молоді та спорту виконавчого комітету Полтавської міської ради “Про надання інформації”;
12. Лист №13-27/749 від 24.10.2017 Відділ з питань транспортних перевезень та зв'язку виконавчого комітету Полтавської міської ради “Про надання інформації”;
13. Лист №01-10-02-12/3538-17 від 25.10.2017 Управління охорони здоров'я виконавчого комітету Полтавської міської ради “Про надання інформації”;
14. Лист №01-09-01-31/4412 від 24.11.2017 Управління освіти виконавчого комітету Полтавської міської ради “Про планування забудови кварталів”;
15. Вкопійовання з інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на мирний час, додаток до листа №01-02-01-14/1851 від 01.11.2017р. Управління з питань містобудування та архітектури виконавчого комітету Полтавської міської ради;
16. Вкопійовання з інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на особливий період 1 та 2 етапи, додаток до листа №01-02-01-14/1851 від 01.11.2017р. Управління з питань містобудування та архітектури виконавчого комітету Полтавської міської ради;
17. Опитувальний лист мешканців щодо перспективи комплексної реконструкції кварталу, обмеженого вулицями Сінною, Сапіго, Ватутіна, Пушкіна (про відселення).
18. Звіт про результати робіт для потреб державної санітарно-епідеміологічної експертизи ДУ “Інститут громадського здоров'я ім.О.М.Марзєєва НАМН України” №232/1257 від 17.04.2018р.