



ТОВ «Група компаній СП»  
36014 Полтавська обл., м.Полтава  
Вул. Європейська, 21

Замовник: *Управління капітального будівництва  
Полтавського міськвиконкому*

***Детальний план території, обмеженої  
вулицями Європейською, Степового фронту  
та Гетьмана Сагайдачного у м. Полтава***

- А. Загальна пояснювальна записка*
- Б. Графічні матеріали детального плану території*
- В. Вихідні дані для проектування*

*25/12-2017-ДПТ*

Зм.	№ док.	Підп.	Дата



ТОВ «Група компаній СП»  
36014 Полтавська обл., м.Полтава  
Вул. Європейська, 21

Замовник: *Управління капітального будівництва  
Полтавського міськвиконкому*

***Детальний план території, обмеженої  
вулицями Європейською, Степового фронту  
та Гетьмана Сагайдачного у м. Полтава***

- А. Загальна пояснювальна записка  
Б. Графічні матеріали детального плану території  
В. Вихідні дані для проектування*

*25/12-2017-ДПТ*

*Директор*

*Шулик В.В.*

*Провідний архітектор проекту*

*Гальченко О.О.*

2018

Зам. інв. №

Підпис и дата

Інв. № ориг.

## Зміст детального плану території

Позначення	Найменування	Примітки
	Склад детального плану території	
	Підтвердження ГАП	
	Відомості про учасників проектування	
	<b>А. Загальна пояснювальна записка</b>	
	Перелік матеріалів детального плану території (склад проекту)	
	1. Загальна частина. Вступ	
	2. Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов	
	3. Стисла історична довідка	
	4. Оцінка існуючої ситуації	
	5. Розподіл території за функціональним використанням	
	6. Характеристика видів використання території	
	6. Основні принципи планувально-просторової організації території	
	7. Пропозиції до встановлення режиму забудови	
	8. Переважні, допустимі та супутні види використання території	
	9. Основні принципи планувально-просторової організації території	
	10. Житловий фонд та розселення	
	11. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування.	
	12. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів, розміщення гаражів та автостоянок	
	13. Інженерно забезпечення, розміщення інженерних мереж та споруд.	
	14. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору	
	15. Комплексний благоустрій та озеленення території	
	16. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища	
	17. Заходи щодо реалізації детального плану території на етап від 3 до 7 років	
	18. Перелік вихідних даних	
	19. Техніко-економічні показники	
	<b>Б. Графічні матеріали детального плану території</b>	
	1. Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту	

Погоджено

Зам. інв. №

Підпис и дата

Інв. № орг.

25/12-2017-ДПТ					
Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата
Директор		Шулик			
ГАП		Шулик			
Розробив		Гальченко			
Н.контр.					
Зміст тому 1					
Стадія		Аркуш		Аркушів	
ДПТ		1		2	
ТОВ «Група компаній «СП»					



## 1. Склад проекту

№ тома	Позначення	Найменування	Примітка
1	01-12/2018 – ДПТ	Детальний план території	
		- Загальна пояснювальна записка	
		- Графічні матеріали детального плану території	
		- Вихідні дані для проектування	

Погоджено		

Зам. інв. №

Підпис и дата

Інв. № ориг.

25/12-2017-ДПТ

Зм.	Кіл.уч	Арк..	Недок	Підп.	Дата				
Директор		Шулик В.В.				Склад проекту	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП		Шулик В.В.					П	1	1
Розробив		Гальченко					ТОВ «Група компаній «СП»		
Н.контр.									

Проект розроблений відповідно до чинних норм, правил і стандартів.

**Головний архітектор проекту**

**Шулик В.В.**

*М.П.*

*Кваліфікаційний сертифікат серії АА №002228 виданий Атестаційною архітектурно-будівельною комісією Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлового-комунального господарства України.*

Погоджено												
Зам. інв. №												
Підпис и дата												
								<b>25/12-2017-ДПТ –ПГ-ПЗ</b>				
Інв. № ориє.	Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата	Загальна пояснювальна записка Підтвердження ГАП, ГП			Стадия	Лист	Листов
	Директор	Шулик В.В,								П	1	44
	ГАП	Шулик В.В,								ТОВ «Група компаній «СП»		
	Розробив	Гальченко										
	Н.контр.											

**Відомості про учасників проектування**

<b>Розділ проекту</b>	<b>Посада</b>	<b>Прізвище</b>	<b>Підпис</b>
	<i>Директор</i>	<i>Шулик В.В.</i>	
	<i>ГАП</i>	<i>Шулик В.В.</i>	
	<i>Провідний архітектор</i>	<i>Гальченко О.О.</i>	
<i>Детальний план території</i>	<i>Головний спеціаліст</i>	<i>Валенко Н.М.</i>	
	<i>Інженер</i>	<i>Буракова К.О.</i>	
	<i>Архітектор</i>	<i>Юхименко Н.О.</i>	
	<i>Інженер</i>	<i>Грубник О.</i>	

## ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА

### 1. Вступ.

Детальний план території, обмеженої вул. Європейською, Степового фронту та Гетьмана Сагайдачного у м. Полтаві, виконаний ТОВ «Група компаній СП» (сертифікат № АА 002228) на підставі п.1.ст.6 п.1 ст.7 ст.25 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та ст.17, ст.21, ст. 25 Закону України «Про основи містобудування», договору № 252-ЮР/17 від 25.12.2017р., та з урахуванням наданих замовником вихідних даних.

Детальний план території є містобудівною документацією з планування території на місцевому рівні, що визначає планувальну організацію та розвиток території.

Детальний план розробляється на окремі частини території населеного пункту на основі затвердженого генерального плану м. Полтава з використанням матеріалів містобудівного та земельного кадастру.

Затверджений детальний план є основою визначення вихідних даних для:

- розроблення проектів забудови територій мікрорайонів, кварталів, комплексів забудови окремих земельних ділянок;
- проектування будинків і споруд різного призначення;
- проектування мереж і споруд інженерно-транспортної інфраструктури та інженерного забезпечення території;
- проведення гідравлічних розрахунків інженерних мереж;
- проведення містобудівних розрахунків у разі інвестиційних намірів щодо зміни допустимого виду використання об'єкта нерухомого майна;
- розроблення схеми санітарного очищення і прибирання територій;
- уточнення (визначення) містобудівних умов та обмежень;
- розроблення проектів земельних відводів окремих земельних ділянок.

У детальному плані враховуються інвестиційні наміри будівництва для відповідної території, визначається етап будівництва на наступні 3-7 років (з терміну затвердження).

Загальна доступність матеріалів детального плану території забезпечується шляхом розміщення на веб-сайті органу місцевого самоврядування, органу виконавчої влади у місцевих друкованих засобах масової інформації, а також у загальнодоступному місці в приміщенні такого органу, крім частини, що належить до інформації з обмеженим доступом відповідно до законодавства України.

Детальний план території не підлягає експертизі, окрім проекту землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб.

Проект розроблений з урахуванням генплану м. Полтави, розробленого Українським державним науково-дослідним інститутом проектування

										25/12-2017-ДПТ -ПЗ	Арк.
Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата						3



міст «Діпромісто» (м. Київ) і затверджений рішенням двадцятої сесії шостого скликання Полтавської міської ради від 16.12.2012р., Плану зонування території міста Полтава що затверджений рішенням п'ятнадцятої сесії сьомого скликання Полтавської міської ради від 24.05.2018 р. та 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, затверджених рішенням позачергової тридцять сьомої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 27.12.2013р.,

Проектом дана оцінка існуючого стану ділянки розроблення детального плану і прилеглих територій, та передбачені: основні принципи планування і забудови території, її функціональне використання, розміщення житлового будівництва, інженерне забезпечення, організація транспортного та пішохідного руху з розміщенням місць паркування транспортних засобів, а також комплексний благоустрій з організацією зелених зон та майданчиків відпочинку, дитячих, спортивних та господарських.

Проект розроблений у відповідності з Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності». В проекті враховані вимоги ДБН 360-92\*\* «Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН Б.1.1-14-2012 «Склад та зміст детального плану території», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».

Даний детальний план території є об'єктом авторського права. Усі майнові та немайнові права суб'єкту авторського права захищені Законом України «Про авторське право і суміжні права».

Розробляється детальний план території з метою:

- аналізу існуючої містобудівної, соціально-економічної та екологічної ситуації території проектування;
- виявлення територіальних резервів в межах існуючого кварталу та обґрунтування їх функціонального використання у відповідності до затвердженої містобудівної документації;
- аналізу кількості та ємності існуючих об'єктів соціально-побутового обслуговування, місць їх розташування та визначення у відповідності до нормативних вимог потреби у даних закладах;
- визначення функціонального призначення, планувальної організації та параметрів забудови в межах ділянки проектування ; визначення містобудівних умов та обмежень ділянки проектування у відповідності до чинної містобудівної документації та нормативних вимог ;
- аналізу розташування та ємності існуючих тимчасових та постійних місць

										25/12-2017-ДПТ -ПЗ	Арк.
Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата						4

зберігання автотранспортних засобів та виявлення земельних ділянок для їх проектного розміщення у відповідності до нормативних вимог;

- забезпечення інтересів маломобільних верств населення у відповідності до існуючих нормативних вимог;
- вирішення комплексного благоустрою та озеленення ділянки проектування;
- визначення заходів з покращення стану навколишнього середовища.

## **2. Законодавча основа проекту:**

1. Земельний кодекс України.
2. Закон України «Про основи містобудування».
3. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності».
4. Закон України «Про землеустрій».
5. Закон України «Про архітектурну діяльність».
6. Закон України «Про авторське право і суміжні права».
7. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» .
8. "Положення по земельно-кадастровій інвентаризації земель населених пунктів" (zareєстровано в Міністерстві юстиції України 31.10.97р. за522/2326).
9. Закон України «Про благоустрій населених пунктів».
10. Кодекс цивільного захисту України (2013р. №34-35, ст. 458)

## **3. Методична основа проекту**

1. Державні будівельні норми України ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
2. ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».
3. ДБН Б 1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території».
4. ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».
5. ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів»
6. ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».
7. ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для мало мобільних груп населення».
8. ДБН 2.2-5:2011 « Благоустрій територій».
9. ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення.»

## **4. Картографічна основа проекту.**

- топогеодезична зйомка масштабу 1:500 виконана ФОП Клименко Р.О. в 2018 році.

										25/12-2017-ДПТ -ПЗ	Арк.
Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата						5

«Детальний план території, обмеженої вулицями Європейською, Степового Фронту та Гетьмана Сагайдачного» розроблено на підставі укладеної тристоронньої угоди між замовником Управлінням капітального будівництва, ТОВ «Група компаній «СП» та ПП «Фронтінвест», що базується на рішенні тринадцятої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 22.12.2017 року «Про надання дозволу на розроблення детального плану території кварталу, обмеженого вулицями Степового Фронту, Європейською та Гетьмана Сагайдачного», керуючись ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території».

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

Ділянка проектування, це частина кварталу, обмеженого вулицями Степового Фронту, Європейською та Гетьмана Сагайдачного, який територіально відноситься до Шевченківського адміністративного району міста. Орієнтовна площа території проектування становить 4,97га.

**Містобудівні умови** ділянки проектування визначаються її розташуванням у структурі міста щодо основних магістралей і маршрутів громадського транспорту, головних архітектурних та містобудівних вісей, а також характеру прилеглих до району територій. Квартал розташований у південній околиці центральної частини міста. Основні функціональні зв'язки з містом здійснюються по вул. Європейській та вул. Степового Фронту. У 30-ти хвилинній транспортній доступності від району знаходиться адміністративно-діловий центр міста, зона промислового підприємства – ПАТ«Електромотор», прилеглих до нього промислових підприємств, міський автовокзал та прилеглі житлові райони («Алмазний», «Сади-1», «Сади-2», «Огнівка».

**Соціально-економічні умови** кварталу та міста загалом, характеризуються зростанням невиробничої сфери міста, яке у перспективі має зберегти статус великого промислового та освітньо-наукового центру, що спеціалізується на середньо- та високотехнологічних галузях виробництва. Позитивним зростання характеризуються сфери торгівлі, громадського харчування, сфери обслуговування та матеріально-технічного постачання і збуту. Частка зайнятого населення у цих сферах зростає щонайменше до 15,8%.

Відповідно до матеріалів Головного управління статистики у Полтавській області державної служби статистики України окремі показники по м. Полтава:

- чисельність наявного населення на 1 серпня 2017 року – 290077 осіб;
- середня чисельність наявного населення у січні – липні 2017 року – 291 020 осіб;
- чисельність постійного населення на 1 серпня 2017 року – 283056 осіб;

									25/12-2017-ДПТ -ПЗ	Арк.
										6
Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата					

- середня чисельність постійного населення у січні – липні 2017 року – 283999 осіб.

Відповідно до даних офіційного сайту Шевченківської районної ради у м. Полтава, чисельність населення Шевченківського району становить 139 тис. осіб. (станом на січень 2008 року).

На території проектування не має існуючих житлових будинків.

**Основні показники по Шевченківському району міста наведені у таблиці**

**№1**

**Таблиця №1**

№ п.п	Найменування	Показник	Одиниця виміру
1.	Площа району		
2.	Кількість населення в т.ч.: -працевдатних - дітей до 18 років - пенсіонерів усіх категорій	139	Тис. жителів
3.	Вулиць, майданів та бульварів	163	Шт.
4.	Провулків	111	Шт.
5.	Парків, скверів	15	Шт.
6.	Загальна площа зелених насаджень	1280	га
7.	Житловий фонд	1,5	Млн. квартир
8.	Всього житлових будинків, в т. ч.: - Міський житловий фонд - Відомчий фонд - Житлово-будівельних кооперативів	5436 1500 75 76	Шт.
9.	Приватних будинків	3785	Шт.
10.	Магазинів всього, в т. ч.: - Продовольчих - непродовольчих	678 318 360	
11.	Ринків	8	
12.	Перукарень	36	
13.	Фотоательє	12	
14.	Аптек та аптечних пунктів	57	
15.	Підприємств громадського харчування	145	
16.	Промислових підприємств	45	
17.	Будівельних організацій	15	
18.	Транспортних підприємств	5	

19.	Медичних закладів	9	
20.	Вищих навчальних закладів	4	
21.	Середніх спеціальних закладів	7	
22.	Профтехучилищ	3	
23.	Середніх шкіл, гімназій	17	
24.	Лицеїв	1	
25.	Дитячих садків, НВК	20	
26.	Палаців, будинків культури	1	
27.	Театрів	2	
28.	Кінотеатрів	4	
29.	Музеїв	8	
30.	Пам'ятників історії та культури	120	
31.	Бібліотек	6	
32.	Стадіонів	1	
33.	Спортивних дитячих шкіл	3	
34.	Спортивних майданчиків	15	
35.	Дитячих майданчиків	184	

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

**Природні умови.** Територія проектування у межах Придніпровської рівнини, її Лівобережно-Придніпровської лісостепової провінції, на правому високому березі річки Ворскла.

Клімат характеризується теплим тривалим літом та довгою, порівняно сувором зимою. У відповідності з кліматичним районуванням (ДСТУ–Н Б В.1.1-27:2010 Будівельна кліматологія) місто розташоване в I-му Північно-західному будівельно-кліматичному районі.

Характеристика кліматичних умов і необхідних для прийняття планувальних та технічних рішень наведена за середньорічними показниками багаторічних спостережень на МС Полтава.

								25/12-2017-ДПТ -ПЗ	Арк.
Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата				8

Температура повітря, °С	7,0
Липень	20,6
Січень	-6,9
Абсолютний мінімум	-37
Абсолютний максимум	38
Вологість повітря	74%
Кількість опадів	485 мм
Швидкість вітру	5м/с
Глибина промерзання ґрунту середня/ найбільша	68 см/121см
Висота снігового покриву сер./максим.	19см/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 п'ятиденки – мінус 22 °С, зимової вентиляційної – 10,6 °С. Опалювальний період триває 187 діб, середня температура – мінус 1,9 °С. Несприятливі атмосферні явища тривають (кількість днів середня/найбільша): тумани – 62/82, заметілі – 29/50, грози – 29/37, сильні вітри (>15м/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%).

На протязі року на території проектування переважають вітри східного і західного напрямку. У холодний період переважають східні та південно-східні вітри, у теплий – західні і північно-західні .

### **3. Стисла історична довідка**

Шевченківський (Октябрський) район був створений 12 квітня 1952 року. 20 травня 2016 року Октябрський район м. Полтави перейменовано на Шевченківський.

Район займає південно – західну частину міста, на правому березі річки Ворскла, куди входить історичний центр – ансамбль Круглої площі, Соборний майдан, де знаходилась Полтавська фортеця у XVII – XVIII століттях.

В 50-60-х роках в Шевченківському районі повним ходом йде відбудова інфраструктури, повертаються підприємства з евакуації. З'являються підприємства та заводи які згодом стали флагманами промислового виробництва не тільки в Полтаві, а й усієї України. В цей час випускають свою першу продукцію «Полтавський завод штучних алмазів», завод «Електромотор», завод медичного скла, завод «Лтава», цегельний завод та інші. Починається газифікація району, в місті з'явилося телебачення. З 1962 р. вулицями за курсували перші тролейбуси. Символами відродженої духовності стали нова будова театру ім. М. Гоголя (1958р.) і відбудова з руїн, залишених фашистами, унікального будинку краєзнавчого музею

(1964р.).

В районі та в місті в цілому відбудовується мережа освітніх закладів, дитячих садків для малечі. Відновили роботу Полтавський педагогічний інститут, будівельний інститут, створено Медичний інститут. В цей час створюються лікарняні заклади, в районі будують дві міські лікарні, центральну районну лікарню та обласну.

В 60-х роках зводяться мікрорайони з багатоповерховою забудовою «Алмазний», «Мотель», згодом «Боженка». Забудовується центральна вулиця міста Фрунзе, яку поступово розширюють. В 70-х роках з'являються сучасні мікрорайони Сади-1, у 80-х роках Сади-2, пізніше у 90-х роках Сади-3 («Огнівка»). В кожному мікрорайоні відкривалися нові сучасні школи та дошкільні заклади.

В Шевченківському районі налічується більше 120 пам'ятників історії та культури. Сучасна площа району складає більше 2000 гектар. В районі налічується понад 230 вулиць та провулків, майже 1500 будинків, житловий фонд складає понад 1,5 мільйона квадратних метрів. Площа зелених насаджень понад 1280 гектарів. На території району 76 будівельних кооперативів, 59 автогаражних кооперативи, 26 організацій має свій житловий фонд, що налічує 75 будинків, більше 4 тис. приватних осель. Адміністративно до складу району входять 5 мікрорайонів та 3 промислові зони, де розміщені 3100 підприємств, установ та організацій різних форм власності та господарювання. Постановою Верховної Ради України від 23.03.2000р. до складу Шевченківського району включено селище Яр. В районі багато парків, скверів інших зелених зон для відпочинку населення. Це і Корпусний парк, Петровський парк, Сонячний парк, Парк «Перемога», Березовий сквер, парк І. Котляревського, парк «Воїнів-афганців» та ін.

Населення району станом на січень 2008 року – 139 тис. чоловік, що найбільше серед інших районів міста.

Територіальна громада району має свій представницький орган – Шевченківська районна у м. Полтаві рада, до складу якої обрано 42 депутата, які входять до складу 6 постійних комісій ради. Виконавчий комітет налічує 13 чоловік.

#### **4. Оцінка існуючої ситуації**

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

Основний вклад в забруднення атмосфери, території проектування вносять промислові підприємства ПАТ «Електромотор» по вул. Європейській, 155, ПАТ «НІІ Емальхіммаш» по вул. Європейській, 153 та УТОС «Полтаваелектро» по вул. Гетьмана Сагайдачного, 6.

Джерелами забруднення на вищезазначених підприємствах є технологічне обладнання, котельна, виробничі приміщення (майстерні), електрозварювальне обладнання.

Від джерел утворення забруднюючих речовин та пилогазоочисного обладнання в атмосферне повітря викидаються : оксиди азоту, оксид вуглецю,

							25/12-2017-ДПТ -ПЗ	Арк.
Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата			10

зварювальні аерозолі – оксид заліза та сполуки марганцю.

Відповідно до «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», затверджених МОЗ України №173 від 19.06.1996 року, розмір нормативної санітарно-захисної зони становить 100 м (IV клас шкідливості) від джерел викидів в атмосферу забруднюючих речовин та промислового шуму. Джерелом шуму на підприємствах є технологічне обладнання, місце розташування якого збігається з джерелом викидів.

У результаті контролю за дотриманням нормативних граничнодопустимих викидів на джерелах ПАТ «Електромотор» по вул. Європейській, 155, ПАТ «НІІ Емальхіммаш» по вул. Європейській, 153 та УТОС «Полтаваелектро» по вул. Гетьмана Сагайдачного, 6 перевищення нормативних значень ГДВ не виявлено.

#### 4.2 Характеристика видів використання території та будівель

Відповідно до Генерального плану міста Полтави, який затверджений рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012 року, в межах ділянки проектування визначені: громадські території.

Відповідно до Плану зонування території міста Полтава що затверджений рішенням п'ятнадцятої сесії сьомого скликання Полтавської міської ради від 24.05.2018 р., територія, що обмежена вул. Степового фронту, вул. Європейською та вул. Гетьмана Сагайдачного, розташована в районі Г-1, Г-2 (зони загальноміського центру та ділові) та Г-6 (торгівельні зони).

#### **Г-1, Г-2 (Зони загальноміського центру та ділові)**

##### **Переважні види використання:**

- організації та установи органів державної, виконавчої та судової влади;
- нотаріальні контори і юридичні консультації
- банки; філії (відділення) банків;
- офіси професійних, громадських організацій;
- науково-дослідні та проектні організації;
- телевізійні та радіостудії;
- центральні підприємства зв'язку (поштамт, телефонна станція, телеграф);
- меморіальні споруди та комплекси
- готелі;
- ділові та бізнес-центри;
- центри зайнятості;
- будинки побутового обслуговування.

##### **Супутні види дозволеного використання:**

- автостоянки для зберігання автомобілів, підземні гаражі при громадських будівлях, велостоянки;



- комерційні підземні гаражі;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- громадські вбиральні.

**Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- житлова забудова;
- культові споруди;
- спорткомплекси (з басейном та без);
- тимчасові об'єкти для провадження підприємницької діяльності;
- станції провідникового мовлення, об'єктів радіомовлення телебачення;
- об'єкти цивільного захисту;
- вищі та середні спеціальні учбові заклади, в тому числі коледжі та ліцеї при вищих учбових закладах, позашкільні установи, шкільні центри, дошкільні заклади;

**Г-6 (Торгівельні зони)**

**Переважні види використання:**

- торгові центри, спеціалізовані та інші магазини роздрібної торгівлі товарами періодичного попиту;
- ринки, ринкові комплекси;
- ресторани і кафе.

**Супутні види дозволеного використання:**

- готелі;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів, підземні та наземні паркінги при громадських будівлях, велостоянки;
- громадські вбиральні
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- об'єкти цивільного захисту;

**Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- всі типи використання, дозволені в зонах Г, які можуть розміщуватись в окремій будівлі чи на будь-якому поверсі будинку іншого призначення;
- тимчасові об'єкти для провадження підприємницької діяльності;

**Характеристика інженерного обладнання, транспорту, озеленення та благоустрою**

**Водопостачання та водовідведення.**

Водопостачання та водовідведення кварталу, обмеженого вулицями

									25/12-2017-ДПТ -ПЗ	Арк.
Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата					12

Степового Фронту, Європейською та Гетьмана Сагайдачного, здійснюється централізовано. Джерело водопостачання – підземні води сеноман-нижньокрейдяного водоносного горизонту (існуючих 5 водозаборів). Територія проектування відноситься до нижньої зони водопостачання та забезпечується водою від водозабору №2 по вул. Панянки, 19. Відведення та очищення побутових стічних вод здійснюється централізованою міською каналізацією. Система каналізування міста має два басейни – Супрунівські та Затуринські очисні споруди. Територія проектування входить у басейн каналізування Супрунівських очисних споруд.

#### Санітарне очищення.

По вул. Гетьмана Сагайдачного розташований майданчик з контейнерами для накопичення побутових відходів, які вивозять за допомогою сміттєвозів. Знешкодження твердих побутових відходів здійснюється на звалищі (розташоване на відстані 750 м на південний схід від с. Макухівка).

#### Електропостачання.

Електропостачання здійснюється від підстанції ПС «Полтава-місто» 110/6кВ. Поруч з територією проектування розташована ТП №140 по вул. Європейській, 160.

#### Теплопостачання.

Існуючий багатоквартирний житловий будинок по вул. Європейській, 106, 106а та

108 приєднаний до централізованої системи теплопостачання. Поруч з територією проектування розташована опалювальна котельня «Полтаватеплоенерго»

Існуюча садибна забудова по вул. Гетьмана Сагайдачного обладнана автономними тепловими установками. Основне паливо для теплотехнічного обладнання – природний газ.

#### Газопостачання.

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

#### Мережі зв'язку.

Телефонний зв'язок здійснюється на базі автоматичних телефонних станцій (АТС). Телефонна мережа по місту кабельна в телефонній каналізації та розбита на

									25/12-2017-ДПТ -ПЗ	Арк.
Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата					13

шафні райони (ПАТ «Укртелеком»). У місті працюють оператори мобільного зв'язку. Існуюча мережа радіомовлення – повітряно-кабельна. Телебачення – локальні системи кабельного телебачення, супутникове телебачення. Мережі кабельного телебачення виконано по існуючій телефонній каналізації та повітряними.

#### Транспорт.

Транспортне обслуговування території проектування здійснюється по вул. Степового Фронту та вул. Європейській. Тролейбусами № 5, 2, 3, 6, 8 здійснюється зв'язок з наступними частинами міста: Київський вокзал, Південний вокзал, с. Розсошенці, Завод ГРЛ, м-н «Сади-1», м-н «Алмазний», Інститут зв'язку, м-н «Левада». Автобусами № 20, 44, 19, 25, 33, 38, 51, 56 здійснюється зв'язок з наступними частинами міста: м-н «Огнівка», м-н «Левада», м-н «Половки», м-н «Браїлки», м-н «Алмазний», завод ГРЛ, Київський вокзал, Південний вокзал, с. Розсошенці. У межах пішохідної доступності (не більше 500 метрів) до місця проектування знаходяться зупинки громадського транспорту: «Поліклініка №4», вул. Гетьмана Сагайдачного (Фурманова), «Меблевий магазин», «23 школа».

#### Благоустрій та озеленення.

Сучасний стан благоустрою кварталу обмеженого вул. Степового Фронту, Європейською та Гетьмана Сагайдачного відрізняється низьким рівнем благоустрою. На території проектування відсутні пішохідні доріжки, проїзди, вуличне освітлення. Прибудинкова територія багатоквартирного житлового будинку знаходиться у занедбаному стані: напівзруйноване асфальтне покриття, відсутні дитячі та спортивні майданчики, куточки відпочинку. Значну частину території проектування займають неблагоустроєні території, що характеризуються хаотичними зеленими насадженнями.

Загалом, територія проектування потребує комплексних заходів для підвищення рівня благоустрою, а саме: улаштування єдиної системи пішохідних доріжок, куточків відпочинку, озеленення, системи вуличного освітлення, тощо.

Пам'яток історії та культури на території проектування немає. Історичне ядро міста знаходиться на північному заході від території проектування.

### **4.3 Характеристика планувальних обмежень.**

В межах території проектування знаходиться зона дії планувальних обмежень – санітарно-захисна зона підприємства, IV клас шкідливості. Відповідно до «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», затверджених наказом МОЗ України № 173 від 19.06.1996 року розмір нормативної санітарно-захисної зони становить 100м.

### **5. Розподіл території**

Ділянка проектування, розташована у кварталі, що обмежений вулицями Степового Фронту, Європейською та Гетьмана Сагайдачного. Територіально відноситься до Шевченківського адміністративного району міста. Орієнтовна

							25/12-2017-ДПТ -ПЗ	Арк.
Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата			14

площа території проектування становить 6.1 га.

Ділянка проектування – це частина території кварталу, що обмежується:

- З півночі – вул. Гетьмана Сагайдачного;
- Зі сходу – вул. Європейська;
- З півдня – вул. Степового Фронту;
- З заходу – місцевим проїздом.

План існуючого використання території представлений на аркуші 2 «Детального плану території, обмеженої вулицями Європейською, Степового Фронту та Гетьмана Сагайдачного у м. Полтава».

На плані існуючого використання території визначено наступні земельні ділянки:

- земельна ділянка ПП "Фронтінвест" по вул. Степового Фронту, 2 . Площа становить  $S=6216,47 \text{ м}^2$ . Кадастровий номер 5310137000:18:008:0333. Цільове призначення: для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;
- Земельна ділянка ПП "Фронтінвест" по вул. Степового Фронту, 6 . Площа становить  $S=5940 \text{ м}^2$ . Кадастровий номер 5310137000:18:008:0185. Цільове призначення: для будівництва торгівельно-розважального центру;
- земельна ділянка для обслуговування тягової підстанції №3 КП "Полтаваелектроавтотранс" по вул. Гетьмана Сагайдачного. Площа становить  $517 \text{ м}^2$ .
- земельна ділянка для обслуговування ТП №140 ПАТ "Полтаваобленерго" по вул. Європейській, 106. Площа становить  $50 \text{ м}^2$ .
- межа земельної ділянки для обслуговування та експлуатації РП-36 ПАТ "Полтаваобленерго" по вул. Степового фронту, 2т. Площа становить  $121 \text{ м}^2$ .
- земельна ділянка для обслуговування житлового будинку, господарчих споруд по вул. Гетьмана Сагайдачного, 7. Площа становить  $1000 \text{ м}^2$ .
- земельна ділянка для ведення садівництва по вул. Гетьмана Сагайдачного, 7. Площа становить  $559 \text{ м}^2$ .
- земельна ділянка для обслуговування житлового будинку, господарчих споруд по вул. Гетьмана Сагайдачного, 9. Площа становить  $561 \text{ м}^2$ .
- земельна ділянка для обслуговування житлового будинку, господарчих споруд по вул. Гетьмана Сагайдачного, 9а. Площа становить  $552 \text{ м}^2$ .
- земельна ділянка для обслуговування житлового будинку, господарчих споруд по вул. Гетьмана Сагайдачного, 23а. Площа становить  $730 \text{ м}^2$ .
- земельна ділянка для обслуговування житлового будинку, господарчих споруд по вул. Гетьмана Сагайдачного, 25. Площа становить  $834 \text{ м}^2$ .
- земельна ділянка для спорудження об'єктів інженерної інфраструктури комплексної житлової забудови (II черга будівництва) по вул. Степового Фронту, 18- 28. Площа становить  $1293 \text{ м}^2$ .
- земельна ділянка для обслуговування житлового будинку, господарчих споруд по вул. Гетьмана Сагайдачного, 31. Площа становить  $955 \text{ м}^2$ .

- земельна ділянка для обслуговування житлового будинку, господарчих споруд по вул. Гетьмана Сагайдачного, 31. Площа становить 955 м<sup>2</sup>.
- земельна ділянка для будівництва комплексної житлової забудови (I черга будівництва) по вул. Степового Фронту, 18-28. Площа становить 2840 м<sup>2</sup>.
- земельна ділянка для обслуговування житлового будинку, господарчих споруд по вул. Степового Фронту, 20. Площа становить 1000 м<sup>2</sup>.
- земельна ділянка для ведення садівництва по вул. Степового Фронту, 20. Площа становить 185 м<sup>2</sup>.

Розподіл території представлено на аркуші 5 «Детального плану території кварталу, обмеженого вулицею Степового Фронту, Європейською та Гетьмана Сагайдачного у м. Полтава». Метою розподілу є визначення меж земельних ділянок для будівництва багатоквартирних житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Степового Фронту, 2, вул. Степового Фронту, 6 відповідно до чинних норм та визначення їх цільового призначення.

**Розрахунок нормативних прибудинкових територій для багатоквартирних житлових будинків на території проектування.**

Відповідно до пункту 3.8\*, примітки 1 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» мінімальну розрахункову площу 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 м<sup>2</sup>/люд. (при забудові до 3 поверхів), 20,2-17,0 м<sup>2</sup>/люд. (при забудові 4-5 поверхів), 15,3-13,9 м<sup>2</sup>/люд. (при забудові 6-8 поверхів), 12,2 -12,0 м<sup>2</sup>/люд. (при забудові 9-12 поверхів).

$$T_{\text{розрахункова}} = N_{\text{мешканців}} \cdot K$$

де  $T_{\text{розрахункова}}$  – розрахункова площа житлової території будинку,  
 $N_{\text{мешканців}}$  - кількість мешканців житлового будинку,  
 $K$  – нормативна кількість квадратних метрів прибудинкової території на одного мешканця, відповідно до пункту 3.8\*, примітки 1 ДБН 360-92\*\*.

**Розрахунок прибудинкової території для 5-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку по вул. Європейській, 106, 106а та 108**

Кількість квартир – 120 кв. ;  
 Кількість жителів – 348 жит. ;  
 Поверховість – 5 поверхів;

							25/12-2017-ДПТ -ПЗ	Арк.
Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата			16

$$T_{\text{розрахункова}} = N_{\text{мешканців}} \cdot K = 348 \cdot 17 = 5916 \text{ м}^2$$

$$T_{\text{розрахункова}} = 5916 \text{ м}^2 > T_{\text{фактична}} = 3972 \text{ м}^2$$

*Розрахункова площа, що необхідна для обслуговування багатоквартирного житлового будинку по вул. Європейській, 106, 106а та 108 більша за фактичну. Таким чином, можна зробити висновок, що за даних умов проектування створюється дефіцит території для обслуговування та функціонування житлового будинку по вул. Європейській, 106, 106а та 108.*

**Розрахунок прибудинкової території для 11-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку по вул. Степового Фронту, 2**

*Кількість квартир – 246 кв.;*

*Кількість жителів – 504 жит.;*

*Поверховість – 11 поверхів*

$$T_{\text{розрахункова}} = N_{\text{мешканців}} \cdot K = 504 \cdot 12,0 = 6048$$

$$\text{м}^2 T_{\text{розрахункова}} = 6048 < T_{\text{фактична}} = 6216,47 \text{ м}^2$$

*Розрахункова площа, що необхідна для обслуговування багатоквартирного житлового будинку по вул. Степового Фронту, 2 менша за фактичну. Таким чином, можна зробити висновок, що за даних умов проектування створюється резерв території для обслуговування та функціонування житлового будинку по вул. Степового Фронту, 2, що становить – 168,47 м<sup>2</sup>.*

**Розрахунок прибудинкової території для 11-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку по вул. Степового Фронту, 6**

*Кількість квартир – 210 кв.;*

*Кількість жителів – 490 жит.;*

*Поверховість – 11 поверхів*

$$T_{\text{розрахункова}} = N_{\text{мешканців}} \cdot K = 490 \cdot 12,0 = 5880,0 \text{ м}^2$$

$$T_{\text{розрахункова}} = 5880,0 \text{ м}^2 < T_{\text{фактична}} = 5940,0 \text{ м}^2$$

*Розрахункова площа, що необхідна для обслуговування багатоквартирного житлового будинку по вул. Степового Фронту, 6 менша за фактичну. Таким чином, можна зробити висновок, що за даних умов проектування створюється резерв території для обслуговування та функціонування житлового будинку по вул. Степового Фронту, 6, що становить – 60 м<sup>2</sup>.*

**Розрахунок прибудинкової території для 11-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку по вул. Гетьмена Сагайдачного, 11-15**

*Кількість квартир – 187 кв.;*

*Кількість жителів – 360 жит.;*

*Поверховість – 11 поверхів*

$$T_{\text{розрахункова}} = N_{\text{мешканців}} \cdot K = 360 \cdot 12,0 = 4320 \text{ м}^2$$

$$T_{\text{розрахункова}} = 4320 \text{ м}^2 < T_{\text{фактична}} = 3990 \text{ м}^2$$

Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата

25/12-2017-ДПТ -ПЗ

Арк.

17

Розрахункова площа, що необхідна для обслуговування багатоквартирного житлового будинку по вул. Гетьмана Сагайдачного, 11-15 більша за фактичну. Таким чином, можна зробити висновок, що за даних умов проектування створюється дефіцит території для обслуговування та функціонування житлового будинку, що становить – 330 м<sup>2</sup>. Даний дефіцит території рекомендується погасити за рахунок включення до території обслуговування резервів з земельних ділянок по вул. Степового Фронту, 2 та 6.

Проектом розподілу у межах території проектування визначено наступні земельні ділянки:

Проектні:

- Земельна ділянка для обслуговування проектного 11 -ти поверхового багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Степового Фронту, 2. Площа становить  $S=6216,47$  м<sup>2</sup>;
- Земельна ділянка для обслуговування проектного 11 -ти поверхового багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Степового Фронту, 6. Площа становить  $S=5940,0$  м<sup>2</sup>;
- Земельна ділянка для обслуговування проектного 11 -ти поверхового багатоквартирного житлового будинку по вул. Гетьмана Сагайдачного, 11-15. Площа становить  $S=3990,0$  м<sup>2</sup>;

Існуючі :

- Земельна ділянка для обслуговування існуючого 5-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Європейській, 106,106а та 108. Площа становить  $S=3972,0$  м<sup>2</sup>;
- земельна ділянка ПП "Фронтінвест" по вул. Степового Фронту, 2 . Площа становить  $S=6216,47$  м<sup>2</sup>. Кадастровий номер 5310137000:18:008:0333. Цільове призначення: для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;
- Земельна ділянка ПП "Фронтінвест" по вул. Степового Фронту, 6. Площа становить  $S=5940$  м<sup>2</sup>. Кадастровий номер 5310137000:18:008:0185. Цільове призначення: для будівництва торгівельно-розважального центру;
- земельна ділянка для обслуговування тягової підстанції №3 КП "Полтаваелектроавтотранс" по вул. Гетьмана Сагайдачного. Площа становить 517 м<sup>2</sup>.
- земельна ділянка для обслуговування ТП №140 ПАТ "Полтаваобленерго" по вул. Європейській, 106. Площа становить 50 м<sup>2</sup>.
- межа земельної ділянки для обслуговування та експлуатації РП-36 ПАТ "Полтаваобленерго" по вул. Степового фронту, 2м. Площа становить 121 м<sup>2</sup>.

- земельна ділянка для обслуговування житлового будинку, господарчих споруд по вул. Гетьмана Сагайдачного, 7. Площа становить 1000 м<sup>2</sup>.
- земельна ділянка для ведення садівництва по вул. Гетьмана Сагайдачного, 7. Площа становить 559 м<sup>2</sup>.
- земельна ділянка для обслуговування житлового будинку, господарчих споруд по вул. Гетьмана Сагайдачного, 9. Площа становить 561 м<sup>2</sup>.
- межа земельної ділянки для обслуговування житлового будинку, господарчих споруд по вул. Гетьмана Сагайдачного, 9а. Площа становить 552 м<sup>2</sup>.
- земельна ділянка для обслуговування житлового будинку, господарчих споруд по вул. Гетьмана Сагайдачного, 23а. Площа становить 730 м<sup>2</sup>.
- земельна ділянка для обслуговування житлового будинку, господарчих споруд по вул. Гетьмана Сагайдачного, 25. Площа становить 834 м<sup>2</sup>.
- земельна ділянка для обслуговування житлового будинку, господарчих споруд по вул. Гетьмана Сагайдачного, 31. Площа становить 955 м<sup>2</sup>.
- земельна ділянка для обслуговування житлового будинку, господарчих споруд по вул. Гетьмана Сагайдачного, 31. Площа становить 955 м<sup>2</sup>.
- земельна ділянка для будівництва комплексної житлової забудови (1 черга будівництва) по вул. Степового Фронту, 18-28. Площа становить 2840 м<sup>2</sup>.
- земельна ділянка для обслуговування житлового будинку, господарчих споруд по вул. Степового Фронту, 20. Площа становить 1000 м<sup>2</sup>.
- - межа земельної ділянки для ведення садівництва по вул. Степового Фронту, 20. Площа становить 185 м<sup>2</sup>.

Земельну ділянку для обслуговування проектного 11 -ти поверхового багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Степового Фронту, 2 пропонується сформувати з земельної ділянки з кадастровим номером 5310137000:18:008:0333. Площа становить 6216 м<sup>2</sup> (0,6216 га). Тип власності – комунальна власність. Цільове призначення – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Існуюче цільове призначення не відповідає намірам забудовника, тому необхідна зміна цільового призначення земельної ділянки на «02.03» - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку. Використання вищезазначеної земельної ділянки для будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення не відповідає Генеральному плану міста Полтави, тому необхідно внесення змін до Генерального плану, зі зміною призначення території з «громадських територій» на «території багатоквартирної забудови».

Земельну ділянку для обслуговування проектного 11-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Степового Фронту,6 пропонується



сформувати з земельної ділянки з кадастровим номером 5310137000:18:008:0185. Площа становить 5940 м<sup>2</sup> (0,594 га). Тип власності – приватна власність. Цільове призначення – для будівництва торгівельно-розважального центру. Існуюче цільове призначення не відповідає намірам забудовника, тому необхідна зміна цільового призначення земельної ділянки на «02.03» - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку. Використання вищезазначеної земельної ділянки для будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення не відповідає Генеральному плану міста Полтави, тому необхідно внесення змін до Генерального плану, зі зміною призначення території з «громадських територій» на «території багатоквартирної забудови».

Земельну ділянку для обслуговування проектного 11-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку по вул. Гетьмана Сагайдачного, 11-15 пропонується сформувати з земельних ділянок для обслуговування існуючих садибних будинків за адресами вул. Гетьмана Сагайдачного, 11, 13 та 15. Межі даних земельних ділянок не оформлені, тому межу проектної земельної ділянки для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку встановлено виходячи з існуючої ситуації та меж суміжних земельних ділянок. Проектне цільове призначення земельної ділянки «02.03» - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку. Використання вищезазначеної земельної ділянки для будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення не відповідає Генеральному плану міста Полтави, тому необхідно внесення змін до Генерального плану, зі зміною призначення території з «ділянки перспективної містобудівної реконструкції» на «території багатоквартирної забудови».

#### **6. Характеристика видів використання забудови**

Згідно «Плану зонування території м. Полтава», що затверджені рішенням п'ятнадцятої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 24.05.2018 р. земельна ділянка по вул. Степового Фронту, 2 розташована в межах району Г-6 (Торгівельні зони), а земельна ділянка по вул. Степового Фронту, 6 в районі Г-1, Г-2 (Зони загальноміського центру).

Згідно генерального плану м. Полтави, що затверджений рішенням дванадцятої сесії шостого скликання Полтавської міської ради від 16.03.2012р. земельні ділянки по вул. Степового фронту, 2 та 6 розташовуються на громадських територіях.

Отже з вище викладеного можна зробити висновок про необхідність перспективної зміни виду використання ділянки проектування з Г-6, Г-1, Г-2 на район житлової забудови з високою щільністю – Ж-4 (змішана багатоквартирна

										25/12-2017-ДПТ -ПЗ	Арк.
Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата						20

житлова забудова та громадська забудова (вище 9-ти поверхів).

**7. Пропозиції до встановлення режиму забудови  
7.1 МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ об'єкту  
будівництва: 11-ти поверхового  
багатоквартирного житлового будинку з  
вбудованими приміщеннями громадського  
призначення по вул. Степового Фронту, 2**

**Назва об'єкта будівництва:** будівництво 11-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Степового Фронту, 2 у м. Полтаві.

**Загальні дані:**

										25/12-2017-ДПТ -ПЗ	Арк.
Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата						21

**1. Вид будівництва, адреса або місце знаходження земельної ділянки:** Нове будівництво 11-поверхового багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Степового Фронту, 2 у м. Полтаві; земельна ділянка з кадастровим номером 5310137000:18:008:0333 (витяг з Державного земельного кадастру), витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права (об'єкт нерухомого майна - земельна ділянка).

**2. Інформація про замовника:** ПП «Фронтінвест», ЄДРПОУ 36555708, адреса: Полтавська обл., місто Полтава, Шевченківський район, ВУЛИЦЯ СТЕПОВОГО ФРОНТУ, будинок 2, індекс 36021.

**3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні:** цільове та функціональне призначення земельної ділянки для будівництва 11-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Степового Фронту, 2 відповідає містобудівній документації на місцевому рівні.

«Проект коригування генерального плану м. Полтава в частині розроблення містобудівного регламенту центральної частини міста та зміни меж міських територій», який затверджений рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012 (території громадських будівель та споруд).

«Планом зонування території м. Полтава», який затверджений рішенням п'ятнадцятої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 24.05.2018 територія, до якої входить земельна ділянка, визначена як «Невиробничі зони Г (громадські): Г-1, Г-2. Зони загальноміського центру та ділові». Серед допустимих видів використання, які потребують спеціальних погоджень, зазначена житлова забудова.

Детальним планом території, обмеженої вулицями Європейською, Степового Фронту та Гетьмана Сагайдачного, земельна ділянка з кадастровим номером 5310137000:18:008:0333 визначена для забудови 11-поверховим багатоквартирним житловим будинком з вбудованими приміщеннями громадського призначення.

**Містобудівні умови та обмеження:**

**1. Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах:** Чинною містобудівною документацією м. Полтави для території, до якої входить земельна ділянка з кадастровим номером 5310137000:18:008:0333, висота будівель не обмежується.

Висота визначається містобудівним розрахунком з техніко-економічними

								25/12-2017-ДПТ -ПЗ	Арк.
Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата				22

показниками і орієнтовно становить 41,9м.

**2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:** розрахувати відповідно до затвердженої містобудівної документації, з урахуванням державних будівельних норм (ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», ДБН Б.2.2-12:2018 року «Планування та забудова територій», (чинний з 02.09.18 року) та Детального плану території, обмеженої вулицями Європейською, Степового фронту та Гетьмана Сагайдачного - 35%.

**3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону):** Детальним планом території, обмеженої вулицями Європейською, Степового Фронту та Гетьмана Сагайдачного – 328,5 чол/га.

**4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд:** відповідно до Детального плану території, обмеженої вулицями Європейською, Степового фронту та Гетьмана Сагайдачного з урахуванням «Проекту коригування генерального плану м. Полтава в частині розроблення містобудівного регламенту центральної частини міста та зміни меж міських територій», який затверджений рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012, відстань від червоних ліній вул. Степового Фронту до об'єкта проектування становить 0,0 м.

Мінімально допустима відстань від об'єкта проектування II ступеня вогнестійкості до існуючих будівель та споруд II ступеня вогнестійкості, розташованих на суміжних земельних ділянках, відповідно до вимог ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», ДБН Б.2.2-12:2018 року «Планування та забудова територій», (чинний з 02.09.18 року) (пункт 15.2.2, таблиця 15.2) становить 6,0 м. Відстані між будинками і спорудами приймаються у світлі між зовнішніми стінами або іншими конструкціями. При різних вимогах (протипожежних, санітарно-гігієнічних та ін.) до мінімально допустимих відстаней між будинками і спорудами при проектуванні приймати величини, найбільші з них.

**5. 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):** відповідно до затвердженої містобудівної документації («Проект коригування генерального плану м. Полтава в частині розроблення містобудівного регламенту центральної частини міста та зміни меж міських

										25/12-2017-ДПТ -ПЗ	Арк.
Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата						23

*територій» (2012р.) «Червоні лінії вулиць м. Полтава» (2008р.) «План зонування території м. Полтава»» (2018р.)), розділів інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі генерального плану м. Полтава (2017р.) земельна ділянка знаходиться в зоні дії планувальних обмежень:*

*1. функціональні - земельна ділянка розташована на території громадських будівель та споруд та в Невиробничих зонах Г (громадські): Г-1, Г-2. Зони загальноміського центру та ділові;*

*2. містобудівні – частина земельної ділянки потрапляє в червоні лінії вул. Степового Фронту;*

*3. інженерно-геологічні - підтопленість ґрунтовими водами (РГВ<2,5м від поверхні);*

*4. екологічні та санітарні норми - санітарно-захисна зона підприємств IV-V класу шкідливості;*

*5. цивільний захист – зона можливого хімічного забруднення від хімічно небезпечних об'єктів (на особливий період): ПАТ «Фірма «Полтавпиво».*

*Ділянка потрапляє в зони дії планувальних обмежень (1-5), в яких діє відповідний режим використання:*

*необхідність погодження містобудівного та архітектурного проектного рішення об'єктів, розташованих на магістралях загальноміського значення;*

*розташування будь-яких об'єктів, будівель, споруд або їх частин у межах "червоних ліній" вулиці не допускається;*

*територія, де необхідно передбачити заходи від підтоплення;*

*територія, де необхідно передбачити дотримання екологічних та санітарних норм;*

*територія, де необхідно врахувати вимоги інженерно-технічних заходів цивільного захисту*

*Проектування об'єкта та забудову земельної ділянки здійснювати після коригування в установленому порядку санітарно-захисної зони підприємств IV-V класу шкідливості.*

*Проектування та будівництво об'єкта необхідно здійснювати відповідно до Кодексу цивільного захисту України, Повітряного кодексу України, Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність», «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» та інших діючих нормативних документів.*

*Відповідно до статті 5 Закону України «Про основи містобудування» при здійсненні містобудівної діяльності необхідно забезпечити урахування законних*

						25/12-2017-ДПТ -ПЗ	Арк.
Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата		24

інтересів та вимог власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва.

**6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж: на земельній ділянці наявні інженерні мережі: водопровід, каналізація, газопровід, дощова каналізація, електромережі.**

При проектуванні об'єкта будівництва врахувати охоронювані зони інженерних комунікацій: до водопроводу від фундаменту об'єктів проектування - 5,0 м (додаток И.1 ДБН Б.2.2-12:2018 року «Планування та забудова територій»); вздовж газопроводів: низького тиску – 2,0 м, середнього тиску – 4,0 м (п.4 Кодексу газорозподільних систем); до кабельної лінії електрозв'язку – 2,0м (п.2 «Правил охорони ліній електрозв'язку»); до теплопостачання - не менше ніж 3,0 м у кожному бік від краю будівельних конструкцій у разі каналного прокладання теплотрас або від зовнішньої поверхні теплоізованого (пункт 11.23 ДБН В.2.5-39:2008 «Інженерне обладнання будинків і споруд. Зовнішні мережі та споруди. Теплові мережі»); до каналізації самопливної – 3,0 м (табл.31 ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування»); уздовж підземних кабельних ліній електропередачі - у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх кабелів на відстань 1 метра та уздовж підземних кабельних ліній електропередачі до 1 кВ, прокладених у містах під тротуарами, у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами від крайніх кабелів на відстань 0,6 метра у напрямку будинків і споруд (п.5 «Правил охорони електричних мереж»).

**7.2 МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ об'єкту  
будівництва: 11-ти поверхового  
багатоквартирного житлового будинку з  
вбудованими приміщеннями громадського  
призначення по вул. Степового Фронту, 6**

**Назва об'єкта будівництва:** будівництво 11-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями

											25/12-2017-ДПТ -ПЗ	Арк.
												25
Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата							

громадського призначення по вул. Степового Фронту, 6 у м. Полтаві.

**Загальні дані:**

**1. Вид будівництва, адреса або місце знаходження земельної ділянки:** Нове будівництво 11-поверхового багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Степового Фронту, 6 у м. Полтаві; земельна ділянка з кадастровим номером 5310137000:18:008:0185 (витяг з Державного земельного кадастру, витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права (об'єкт нерухомого майна - земельна ділянка).

**2. Інформація про замовника:** ПП «Фронтінвест», ЄДРПОУ 36555708, адреса: Полтавська обл., місто Полтава, Шевченківський район, ВУЛИЦЯ СТЕПОВОГО ФРОНТУ, будинок 2, індекс 36021.

**3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні:** цільове та функціональне призначення земельної ділянки для будівництва 11-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Степового Фронту, 6 відповідає містобудівній документації на місцевому рівні.

«Проект коригування генерального плану м. Полтава в частині розроблення містобудівного регламенту центральної частини міста та зміни меж міських територій», який затверджений рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012 (території громадських будівель та споруд).

«Планом зонування території м. Полтава», який затверджений рішенням п'ятнадцятої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 24.05.2018 територія, до якої входить земельна ділянка, визначена як «Невиробничі зони Г (громадські): Г-1, Г-2. Зони загальноміського центру та ділові». Серед допустимих видів використання, які потребують спеціальних погоджень, зазначена житлова забудова.

Детальним планом території, обмеженої вулицями Європейською, Степового Фронту та Гетьмана Сагайдачного, земельна ділянка з кадастровим номером 5310137000:18:008:0185 визначена для забудови 11-поверховим багатоквартирним житловим будинком з вбудованими приміщеннями громадського призначення.

**Містобудівні умови та обмеження:**

**1. Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах:** Чинною містобудівною документацією м. Полтави для території, до якої входить земельна ділянка з кадастровим номером 5310137000:18:008:0185,

									25/12-2017-ДПТ -ПЗ	Арк.
Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата					26

висота будівель не обмежується.

Висота визначається містобудівним розрахунком з техніко-економічними показниками і орієнтовно становить 41,9м.

**2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:** розрахувати відповідно до затвердженої містобудівної документації, з урахуванням державних будівельних норм (ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», ДБН Б.2.2-12:2018 року «Планування та забудова територій», (чинний з 02.09.18 року) та Детального плану території, обмеженої вулицями Європейською, Степового фронту та Гетьмана Сагайдачного - 35%.

**3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону):** Детальним планом території, обмеженої вулицями Європейською, Степового Фронту та Гетьмана Сагайдачного – 328,5 чол/га.

**4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд:** відповідно Детального плану території, обмеженої вулицями Європейською, Степового фронту та Гетьмана Сагайдачного з урахуванням «Проекту коригування генерального плану м. Полтава в частині розроблення містобудівного регламенту центральної частини міста та зміни меж міських територій», який затверджений рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012, відстань від червоних ліній вул. Степового Фронту до об'єкта проектування становить 0,0 м.

Мінімально допустима відстань від об'єкта проектування II ступеня вогнестійкості до існуючих будівель та споруд II ступеня вогнестійкості, розташованих на суміжних земельних ділянках, відповідно до вимог ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», ДБН Б.2.2-12:2018 року «Планування та забудова територій», (чинний з 02.09.18 року) (пункт 15.2.2, таблиця 15.2) становить 6,0 м. Відстані між будинками і спорудами приймаються у світлі між зовнішніми стінами або іншими конструкціями. При різних вимогах (протипожежних, санітарно-гігієнічних та ін.) до мінімально допустимих відстаней між будинками і спорудами при проектуванні приймати величини, найбільші з них.

**5. 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):** відповідно до затвердженої містобудівної документації

									25/12-2017-ДПТ -ПЗ	Арк.
Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата					27



*(«Проект коригування генерального плану м. Полтава в частині розроблення містобудівного регламенту центральної частини міста та зміни меж міських територій» (2012р.) «Червоні лінії вулиць м. Полтава» (2008р.) «План зонування території м. Полтава»» (2018р.)), розділів інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі генерального плану м. Полтава (2017р.) земельна ділянка знаходиться в зоні дії планувальних обмежень:*

*1. функціональні - земельна ділянка розташована на території громадських будівель та споруд та в Невиробничих зонах Г (громадські): Г-1, Г-2. Зони загальноміського центру та ділові;*

*2. містобудівні – частина земельної ділянки потрапляє в червоні лінії вул. Степового Фронту;*

*3. інженерно-геологічні - підтопленість ґрунтовими водами (РГВ<2,5м від поверхні);*

*4. цивільний захист – зона можливого хімічного забруднення від хімічно небезпечних об'єктів (на особливий період): ПАТ «Фірма «Полтавпиво».*

*Ділянка потрапляє в зони дії планувальних обмежень (1-5), в яких діє відповідний режим використання:*

*необхідність погодження містобудівного та архітектурного проектного рішення об'єктів, розташованих на магістралях загальноміського значення;*

*розташування будь-яких об'єктів, будівель, споруд або їх частин у межах "червоних ліній" вулиці не допускається;*

*територія, де необхідно передбачити заходи від підтоплення;*

*територія, де необхідно передбачити дотримання екологічних та санітарних норм;*

*територія, де необхідно врахувати вимоги інженерно-технічних заходів цивільного захисту*

*Проектування та будівництво об'єкта необхідно здійснювати відповідно до Кодексу цивільного захисту України, Повітряного кодексу України, Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність», «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» та інших діючих нормативних документів.*

*Відповідно до статті 5 Закону України «Про основи містобудування» при здійсненні містобудівної діяльності необхідно забезпечити урахування законних інтересів та вимог власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва.*

**6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж: на земельній ділянці відсутні будь-які інженерні мережі.**

При проектуванні об'єкта будівництва врахувати охоронювані зони інженерних комунікацій: до водопроводу від фундаменту об'єктів проектування - 5,0 м (додаток И.1 ДБН Б.2.2-12:2018 року «Планування та забудова територій»); вздовж газопроводів: низького тиску – 2,0 м, середнього тиску – 4,0 м (п.4 Кодексу газорозподільних систем); до кабельної лінії електрозв'язку – 2,0м (п.2 «Правил охорони ліній електрозв'язку»); до теплопостачання - не менше ніж 3,0 м у кожному бік від краю будівельних конструкцій у разі каналного прокладання теплотрас або від зовнішньої поверхні теплоізованого (пункт 11.23 ДБН В.2.5-39:2008 «Інженерне обладнання будинків і споруд. Зовнішні мережі та споруди. Теплові мережі»); до каналізації самопливної – 3,0 м (табл.31 ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування»); уздовж підземних кабельних ліній електропередачі - у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх кабелів на відстань 1 метра та уздовж підземних кабельних ліній електропередачі до 1 кВ, прокладених у місцях під тротуарами, у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами від крайніх кабелів на відстань 0,6 метра у напрямку будинків і споруд (п.5 «Правил охорони електричних мереж»).

**7.3 МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ об'єкту  
будівництва: 11-ти поверхового  
багатоквартирного житлового будинку по вул.  
Гетьмана Сагайдачного, 11-15**

**Назва об'єкта будівництва:** будівництво 11-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку по вул. Гетьмана Сагайдачного, 11-15 у

							25/12-2017-ДПТ -ПЗ	Арк.
Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата			29

м. Полтаві.

**Загальні дані:**

**1. Вид будівництва, адреса або місце знаходження земельної ділянки:**  
Нове будівництво 11-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку по вул. Гетьмана Сагайдачного, 11-15 у м. Полтаві.;

**2. Інформація про замовника:** ПП «Фронтінвест», ЄДРПОУ 36555708, адреса: Полтавська обл., місто Полтава, Шевченківський район, ВУЛИЦЯ СТЕПОВОГО ФРОНТУ, будинок 2, індекс 36021.

**3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні:** цільове та функціональне призначення земельної ділянки для будівництва 11-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку по вул. Гетьмана Сагайдачного, 11-15 відповідає містобудівній документації на місцевому рівні.

«Проект коригування генерального плану м. Полтава в частині розроблення містобудівного регламенту центральної частини міста та зміни меж міських територій», який затверджений рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012 (території громадських будівель та споруд).

«Планом зонування території м. Полтава», який затверджений рішенням п'ятнадцятої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 24.05.2018 територія, до якої входить земельна ділянка, визначена як «Невиробничі зони Г (громадські): Г-1, Г-2. Зони загальноміського центру та ділові». Серед допустимих видів використання, які потребують спеціальних погоджень, зазначена житлова забудова.

Детальним планом території, обмеженої вулицями Європейською, Степового Фронту та Гетьмана Сагайдачного, земельна ділянка визначена для забудови 11-поверховим багатоквартирним житловим будинком.

**Містобудівні умови та обмеження:**

**1. Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах:** Чинною містобудівною документацією м. Полтави для території, до якої входить земельна ділянка висота будівель не обмежується.

Висота визначається містобудівним розрахунком з техніко-економічними показниками і орієнтовно становить 41,9м.

**2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:** розрахувати відповідно до затвердженої містобудівної документації, з урахуванням державних будівельних норм (ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», ДБН Б.2.2-12:2018 року

«Планування та забудова територій»,(чинний з 02.09.18 року) та Детального плану території, обмеженої вулицями Європейською, Степового фронту та Гетьмана Сагайдачного - 35%.

**3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону):** Детальним планом території, обмеженої вулицями Європейською, Степового Фронту та Гетьмана Сагайдачного – 328,5 чол/га.

**4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд:** відповідно до Детального плану території, обмеженої вулицями Європейською, Степового фронту та Гетьмана Сагайдачного з урахуванням «Проекту коригування генерального плану м. Полтава в частині розроблення містобудівного регламенту центральної частини міста та зміни меж міських територій», який затверджений рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012, відстань від червоних ліній вул. Степового Фронту до об'єкта проектування становить 0,0 м.

Мінімально допустима відстань від об'єкта проектування II ступеня вогнестійкості до існуючих будівель та споруд II ступеня вогнестійкості, розташованих на суміжних земельних ділянках, відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 року «Планування та забудова територій» (пункт 15.2.2, таблиця 15.2) становить 6,0 м. Відстані між будинками і спорудами приймаються у світлі між зовнішніми стінами або іншими конструкціями. При різних вимогах (протипожежних, санітарно-гігієнічних та ін.) до мінімально допустимих відстаней між будинками і спорудами при проектуванні приймати величини, найбільші з них.

**5. 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):** відповідно до затвердженої містобудівної документації («Проект коригування генерального плану м. Полтава в частині розроблення містобудівного регламенту центральної частини міста та зміни меж міських територій» (2012р.) «Червоні лінії вулиць м. Полтава» (2008р.) «План зонування території м. Полтава»» (2018р.)), розділів інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі генерального плану м. Полтава (2017р.) земельна ділянка знаходиться в зоні дії планувальних обмежень:

1. функціональні - земельна ділянка розташована на території громадських будівель та споруд та в Невиробничих зонах Г (громадські): Г-1, Г-2. Зони загальноміського центру та ділові;

							25/12-2017-ДПТ -ПЗ	Арк.
Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата			31

2. містобудівні – частина земельної ділянки потрапляє в червоні лінії вул. Степового Фронту;

3. інженерно-геологічні - підтопленість ґрунтовими водами (РГВ<2,5м від поверхні);

4. екологічні та санітарні норми - санітарно-захисна зона підприємств IV-V класу шкідливості;

5. цивільний захист – зона можливого хімічного забруднення від хімічно небезпечних об'єктів (на особливий період): ПАТ «Фірма «Полтавпиво».

Ділянка потрапляє в зони дії планувальних обмежень (1-5), в яких діє відповідний режим використання:

необхідність погодження містобудівного та архітектурного проектного рішення об'єктів, розташованих на магістралях загальноміського значення;

розташування будь-яких об'єктів, будівель, споруд або їх частин у межах "червоних ліній" вулиці не допускається;

територія, де необхідно передбачити заходи від підтоплення;

територія, де необхідно передбачити дотримання екологічних та санітарних норм;

територія, де необхідно врахувати вимоги інженерно-технічних заходів цивільного захисту

Проектування об'єкта та забудову земельної ділянки здійснювати після коригування в установленому порядку санітарно-захисної зони підприємств IV-V класу шкідливості.

Проектування та будівництво об'єкта необхідно здійснювати відповідно до Кодексу цивільного захисту України, Повітряного кодексу України, Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність», «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» та інших діючих нормативних документів.

Відповідно до статті 5 Закону України «Про основи містобудування» при здійсненні містобудівної діяльності необхідно забезпечити урахування законних інтересів та вимог власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва.

**6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж: на земельній ділянці наявні інженерні мережі: водопровід, каналізація, газопровід, дощова каналізація, електромережі.**

При проектуванні об'єкта будівництва врахувати охоронювані зони

							25/12-2017-ДПТ -ПЗ	Арк.
Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата			32

інженерних комунікацій: до водопроводу від фундаменту об'єктів проектування - 5,0 м (додаток И.1 ДБН Б.2.2-12:2018 року «Планування та забудова територій»); вздовж газопроводів: низького тиску – 2,0 м, середнього тиску – 4,0 м (п.4 Кодексу газорозподільних систем); до кабельної лінії електрозв'язку – 2,0м (п.2 «Правил охорони ліній електрозв'язку»); до теплопостачання - не менше ніж 3,0 м у кожний бік від краю будівельних конструкцій у разі канального прокладання теплотрас або від зовнішньої поверхні теплоізованого (пункт 11.23 ДБН В.2.5-39:2008 «Інженерне обладнання будинків і споруд. Зовнішні мережі та споруди. Теплові мережі»); до каналізації самопливної – 3,0 м (табл.31 ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування»); уздовж підземних кабельних ліній електропередачі - у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх кабелів на відстань 1 метра та уздовж підземних кабельних ліній електропередачі до 1 кВ, прокладених у містах під тротуарами, у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами від крайніх кабелів на відстань 0,6 метра у напрямку будинків і споруд (п.5 «Правил охорони електричних мереж»).

#### **8. Дозволені види використання території (переважні та супутні)**

Земельну ділянку для обслуговування проектного 11-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Степового Фронту, 2 пропонується сформувати з земельної ділянки з кадастровим номером 5310137000:18:008:0333. Площа становить 6216 м<sup>2</sup>

										25/12-2017-ДПТ -ПЗ	Арк.
Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата						33

(0,6216 га). Тип власності – комунальна власність. Цільове призначення – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Існуюче цільове призначення не відповідає намірам забудовника, тому необхідна зміна цільового призначення земельної ділянки на «2.10» Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури. Використання вищезазначеної земельної ділянки для будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення відповідає допустимим видам використання Плану зонування території, який уточнює положення Генерального плану міста. У разі внесення змін до Генерального плану міста пропонується земельну ділянку для обслуговування 11-ти поверхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення визначити як території багатоквартирної забудови.

Земельну ділянку для обслуговування проектного 11-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Степового Фронту, 6 пропонується сформувати з земельної ділянки з кадастровим номером 5310137000:18:008:0185. Площа становить 5940 м<sup>2</sup> (0,594 га). Тип власності – приватна власність. Цільове призначення – для будівництва торгівельно-розважального центру. Існуюче цільове призначення не відповідає намірам забудовника, тому необхідна зміна цільового призначення земельної ділянки на «2.10» Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури. Використання вищезазначеної земельної ділянки для будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення відповідає допустимим видам використання Плану зонування території, який уточнює положення Генерального плану міста. У разі внесення змін до Генерального плану міста пропонується земельну ділянку для обслуговування 11-ти поверхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення визначити як території багатоквартирної забудови.

Земельну ділянку для обслуговування проектного 11-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку по вул. Гетьмана Сагайдачного, 11-15 пропонується сформувати з земельних ділянок для обслуговування існуючих садибних будинків за адресами вул. Гетьмана Сагайдачного, 11, 13 та 15. Межі даних земельних ділянок не оформлені, тому межу проектної земельної ділянки для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку встановлено виходячи з існуючої ситуації та меж суміжних земельних ділянок. Проектне цільове призначення земельної ділянки «2.10» Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури. Використання вищезазначеної земельної ділянки для будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення відповідає допустимим

							25/12-2017-ДПТ -ПЗ	Арк.
Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата			34

видам використання Плану зонування території, який уточнює положення Генерального плану міста. У разі внесення змін до Генерального плану міста пропонується земельну ділянку для обслуговування 11-ти поверхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення визначити як території багатоквартирної забудови.

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

Територія проектування, квартал, обмежений вул. Степового Фронту, Європейською та Гетьмана Сагайдачного, є невід'ємною планувальною складовою оточуючого житлового району. Головними планувальними та композиційними вісями є магістралі загальноміського значення вул. Степового Фронту та вул. Європейська.

В основу планувально-просторової організації території закладено такі принципи:

- Формування цілісного архітектурного вигляду вул. Степового Фронту з розміщенням проектного житлового будинку вздовж вул. Степового фронту;
- Концентрація вбудованих об'єктів громадського призначення вздовж вул. Степового фронту, у безпосередній близькості до зупинок громадського транспорту;
- Поділ транспортного та пішохідного руху, організації територій загального користування та куточків відпочинку;
- Забезпечення умов комфортного проживання з організацією: закритих внутрішніх територій житлових будинків, розміщенням дитячих, спортивних та господарських майданчиків, відповідного рівня озеленення та благоустрою
- Проектний житловий будинок по вул. Степового Фронту, 2 та 6, проектний житловий будинок по вул. Гетьмана Сагайдачного, 11-15 та існуючий багатоквартирний житловий будинок по вул. Європейській, 106, 106а та 108 формують єдину житлову групу, з єдиним внутрішньо-квартальним житловим простором.

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

Існуючий житловий фонд на території проектування представлений 5-ми поверховими житловими будинками по вул. Європейській, 106, 106а та 108, багатоквартирним житловим будинком по вул. Степового фронту, 22, а також індивідуальною садибною забудовою по вул. Гетьмана Сагайдачного. Проектний житловий фонд території проектування складають 4-ти секційний багатоквартирний житловий будинок з вбудованими приміщеннями громадського

											25/12-2017-ДПТ -ПЗ	Арк.
Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата							35



призначення по вул. Степового Фронту, 6, 4-ьох секційний багатоквартирний житловий будинок по вул. Степового фронту, 2, 3-ох секційний багатоквартирний житловий будинок по вул. Гетьмана Сагайдачного, 11-15. Основні характеристики наведені у табл. 7.1

№ п/п	Адреса житлового будинку	Поверховість	Кількість квартир	Кількість мешканців	Примітка
1	2	3	4	5	6
1	Вул. Європейська, 106, 106а та 108,	5	120	348	Цегляний
2	Вул. Гетьмана Сагайдачного, 7	1	-	-	Цегляний
3	Вул. Гетьмана Сагайдачного, 9	1	-	-	Цегляний
4	Вул. Гетьмана Сагайдачного, 11	1	-	-	Цегляний
5	Вул. Гетьмана Сагайдачного, 13	1	-	-	Цегляний
6	Вул. Гетьмана Сагайдачного, 15	1	-	-	Цегляний
7	Вул. Гетьмана Сагайдачного, 23	1	-	-	Цегляний
8	Вул. Гетьмана Сагайдачного, 23а	1	-	-	Цегляний
9	Вул. Гетьмана Сагайдачного, 25	1	-	-	Цегляний
10	Вул. Гетьмана Сагайдачного, 27	1	-	-	Цегляний
11	Вул. Гетьмана Сагайдачного, 29	1	-	-	Цегляний
12	Вул. Гетьмана Сагайдачного, 31	1	-	-	Цегляний
13	Вул. Степового Фронту, 22	10	104	302	Цегляний
14	Вул. Степового Фронту, 20	1	-	-	Цегляний
15	Вул. Степового Фронту, 18	1	-	-	Цегляний

Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата

25/12-2017-ДПТ -ПЗ

Арк.

36

16	Вул. Степового Фронту, 2	11	246	504	Цегляний
17	Вул. Степового Фронту, 6	11	210	490	Цегляний
18	Вул. Гетьмана Сагайдачного, 11-15	11	187	360	Цегляний
				2004	

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

Установи та підприємства кварталу, що обмежений вулицями Європейською, Степового фронту та Гетьмана Сагайдачного, є складовою частиною системи культурно-побутового обслуговування житлового району, яке передбачає як повсякденне, так і періодичне обслуговування. Квартал проектування має наступні заклади обслуговування:

№п/п	Адреса	Назва підприємства, установи, організації	Вид діяльності, загальна характеристика
1	Вул. Європейська, 106	Секонд-хенд «Економ-клас»	Магазин непродовольчих товарів
2	Вул. Європейська, 106	«EVA»	Магазин непродовольчих товарів, побутова хімія
3	Вул. Європейська, 106а	«Солярій»	Салон краси
4	Вул. Європейська, 106а	«Паляничка»	Магазин продовольчих товарів, випічка
5	Вул. Європейська, 106а	«Сімейна клініка»	Медична установа
6	Вул. Європейська, 108	«Обмін валют»	Фінансова установа
7	Вул. Європейська, 108	«Каліпсо»	Салон краси
8	Вул. Степового Фронту, 22	«Лаура»	Магазин непродовольчих товарів, домашній одяг
9	Вул. Степового Фронту, 22	«Карапуз»	Дитячий одяг

Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата

25/12-2017-ДПТ -ПЗ

Арк.

37

10	Вул. Степового Фронту, 22	«Пивна хата»	Заклад громадського харчування
11	Вул. Степового Фронту, 22	«Ролет»	Вікна, двері
12	Вул. Степового Фронту, 22	«ССК»	Вентилятори індивідуального виготовлення
13	Вул. Степового Фронту, 22	Агентство нерухомості	
14	Вул. Степового Фронту, 22	«Медичні аналізи»	Медична установа
15	Вул. Степового Фронту, 22	«Аревік»	Салон квітів
16	Вул. Степового Фронту, 22	«Адвокат»	

Відповідно до дод.6.3, табл.1 ДБН 360-92\*\* "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень" максимально допустимий радіус обслуговування дитячих дошкільних установ — 300-500м, загальноосвітніх шкіл I-III ступенів — 750-2000 м. В межах максимально допустимого радіусу обслуговування, до земельної ділянки під будівництво багатоквартирних житлових будинків по вул. Степового фронту, 2 та 6, розташовуються наступні дитячі дошкільні установи та загальноосвітні школи I-III ступенів:

- Комунальний заклад «Полтавська загально-освітня школа I-III ступенів №23 Полтавської міської ради Полтавської області» по вул. Європейській,122;
- Комунальний заклад «Полтавська загально-освітня школа I-III ступенів №19 Полтавської міської ради Полтавської області» по вул. Івана Мазепи,8;
- Заклад дошкільної освіти №40 по пров. Токарному, 4;
- Спеціалізований навчально-виховний комплекс №85 «Либідка» по вул. Кагамлика, 35;
- Спеціалізований навчально-виховний комплекс №45 по вул. Грушевського,17а;
- Спеціалізований навчально-виховний комплекс №86 по вул. Цюлковського,11;

Розрахунок місткості закладів культурно-побутового обслуговування,

										25/12-2017-ДПТ -ПЗ	Арк.
Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата						38

який проводиться, виходячи з отриманої чисельності населення, у відповідності з нормативними показниками пункт 6.1, таблиця 6.1\* ДБН 360-92\*\* "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень", наведений у табл.7.1. В межах території проектування, згідно нормативів, — 2004 мешканців, існуючих та проектних житлових будинків.

**Розрахунок мережі культурно-побутового обслуговування**

<b>Установа, підприємство, споруда</b>	<b>Одиниця виміру</b>	<b>Нормативна величина з розрахунку на 1000 населення</b>	<b>Всього по території проектування на 2004 мешканці</b>	<b>Розміри земельної ділянки</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Установи народної освіти</b>				
Дитячі дошкільні установи	місць	100	201	0,57га*
Загально-освітні школи I-III ступенів	місць	180	360	1,0 га
*Примітка. Розміри земельної ділянки можуть бути зменшені на 20-25% в умовах реконструкції, на 15 % при розміщенні на рельєфі з ухилом 20‰. Спортивна зона школи може бути об'єднана з фізкультурно-оздоровчим комплексом мікрорайону.				
Міжшкільні комп'ютерного виробничого навчання центри і	% від загальної кількості школярів	8	29	Не менше 2,0 га
Позашкільні установи	% від загальної кількості школярів IV-VIII класів	15,3	23	Відповідно до завдання на проектування
Школи-інтернати	учнів	За завданням на проектування	--	70 м <sup>2</sup> на 1 учня
Професійно-технічні і середні спеціальні навчальні заклади	учнів	За завданням на проектування	--	75 м <sup>2</sup> на 1 учня
<b>Заклади охорони здоров'я</b>				
Поліклініки, амбулаторії, диспансери без стаціонару	Відвідувань за зміну	24	48	0,3 га

Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата

25/12-2017-ДПТ -ПЗ

Арк.

39

Аптеки	Об'єкт	0,104	1	0,2 га або вбудовані
Станції швидкої медичної допомоги	Автомобіль	1 на 10 тис. чол. у межах зони 15-ти хвилинної доступності на спеціальному автомобілі	1	0,1 га
Молочні кухні	Порція за добу на 1 дитину (до 1 року)	4	8	0,15 га
Роздавальні пункти молочних кухонь	М <sup>2</sup> загальної площі на 1 дитину (до 1 року)	0,3	0,6	вбудовані
<b>Фізкультурно-спортивні споруди</b>				
Відкриті площинні спортивні споруди у житловому кварталі	га	0,01	0,02	
Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі	м <sup>2</sup> загальної площі	70,0	140	
Спортивні зали загального користування	м <sup>2</sup> підлоги	98,0	196	
Басейни криті та відкриті загального користування	м <sup>2</sup> площі дзеркала води	48,0	96,0	
Приміщення реабілітаційного призначення	м <sup>2</sup> загальної площі	15,0	30	
<b>Установи культури та мистецтва, культові споруди</b>				

Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата

25/12-2017-ДПТ -ПЗ

Арк.

40

Приміщення для культурно-масової роботи з населенням, дозвілля й аматорської діяльності	Місць відвідувань	15-20 м <sup>2</sup> загальної площі	30,0-40,0	
Танцювальні зали	Місць	6	12	Відповідно до завдання на проектування
Клубні установи та центри дозвілля	Місць відвідувань	40	80	Відповідно до завдання на проектування
Кінотеатри та відео зали	місць	25	50	Відповідно до завдання на проектування
<b>Підприємства торгівлі та громадського харчування, побутового обслуговування</b>				
Магазини	М <sup>2</sup> торгової площі	245,0	490,0	0,4 га
Магазини продовольчих товарів	М <sup>2</sup> торгової площі	80	160	0,4 га
Магазини непродовольчих товарів	М <sup>2</sup> торгової площі	150	300	0,4 га
Ринкові комплекси	М <sup>2</sup> торгової площі	40	80	0,07 га
Підприємства громадського харчування	Місць	40	80	0,25 га
Магазини кулінарії	М <sup>2</sup> торгової площі	6	12	вбудовані
Підприємства побутового обслуговування населення, в т. ч. безпосереднього виконання замовлень	Робочих місць	9	18	0,2 га

Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата

25/12-2017-ДПТ -ПЗ

Арк.

41

<i>Виробничі підприємства централізованого виконання замовлень</i>	<i>Робочих місць</i>	<i>4</i>	<i>8</i>	<i>0,5 га</i>
<i>Підприємства комунального обслуговування</i>				
<i>Пральні, в т.ч. для міського населення</i>	<i>Кг білизни на зміну</i>	<i>98,2</i>	<i>196,4</i>	<i>0,1 га на об'єкт</i>
<i>Пральні самообслуговування</i>	<i>Кг білизни на зміну</i>	<i>10,0</i>	<i>20</i>	<i>0,1 га на об'єкт</i>
<i>Хімчистки, в т.ч. для міського населення</i>	<i>Кг речей на зміну</i>	<i>9,2</i>	<i>18,4</i>	<i>0,1 га на об'єкт</i>
<i>Організації та установи управління, проектні організації, кредитно-фінансові установи та підприємства зв'язку</i>				
<i>Відділення зв'язку</i>	<i>Об'єкт</i>	<i>0,39</i>	<i>0,78</i>	<i>0,08 га</i>
<i>Відділення банків</i>	<i>Операційна каса</i>	<i>1 операційна каса на 10-30 тис. чол.</i>	<i>1</i>	<i>0,2 га</i>
<i>Філіали та відділення ощадного банку</i>	<i>Операційне місце</i>	<i>1 операційне місце на 2-3 тис. чол.</i>	<i>1</i>	<i>0,5 га</i>
<i>Організації та установи управління</i>	<i>Об'єкт</i>	<i>За завданням на проектування</i>	<i>--</i>	<i>--</i>
<i>Проектні організації та конструкторські бюро</i>	<i>Об'єкт</i>	<i>За завданням на проектування</i>	<i>--</i>	<i>--</i>
<i>Юридичні консультації</i>	<i>Робоче місце</i>	<i>1 юрист-адвокат на 10 тис. чол.</i>	<i>1</i>	<i>Вбудовані</i>
<i>Нотаріальна контора</i>	<i>Робоче місце</i>	<i>1 нотаріус на 30 тис. чол.</i>	<i>1</i>	<i>Вбудовані</i>
<i>Установи житлово-комунального господарства</i>				
<i>Житлово-експлуатаційні організації кварталу</i>	<i>Об'єкт</i>	<i>1 об'єкт на мікрорайон з населенням 20 тис. чол.</i>	<i>1</i>	<i>0,15 га</i>

Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата

25/12-2017-ДПТ -ПЗ

Арк.

42

Пункти прийому вторинної сировини	Об'єкт	1 об'єкт на мікрорайон з населенням 20 тис. чол.	1	0,01 га
Готелі	Місць	4,8	10	
Громадські вбиральні	Прилад	1	2	--

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

Відповідно до Генерального плану міста Полтави, затвердженого рішенням Двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012 року та Плану червоних ліній вулиць м. Полтава, 2008 р., вулиця Європейська – існуюча магістраль загальноміського значення, вул. Степового фронту - існуюча магістраль загальноміського значення, вул. Гетьмана Сагайдачного – вулиця районного значення.

Відповідно до даних Відділу з питань транспортних перевезень та зв'язку Полтавської міської ради, транспортне сполучення по вул. Європейській та Степового фронту є достатнім, щоб задовільнити транспортні потреби мешканців нових проектних будинків у міському пасажирському транспорті.

В межах пішохідної доступності від земельних ділянок для будівництва багатоквартирних житлових будинків по вул. Степового фронту, 2 та 6 (не більше 500м) знаходяться наступні зупинки громадського транспорту:

- «вул. Чайковського». Зупинка тролейбусів № 2,3,6,8,15.
- «вул. Гетьмана Сагайдачного». Зупинка тролейбусів № 2,3,5,6,8,15.
- «вул. 4-та поліклініка». Зупинка тролейбусів № 5,6,7,8, 15;
- «23-школа» Зупинка тролейбусів № 2,3,7;
- «Меблевий магазин» Зупинка тролейбусів № 2,3,7;

В межах території проектування схема руху транспорту та пішоходів залишається без змін. До запроектованих багатоквартирних житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення влаштовуються асфальтні під'їзди та підходи з вулиці Степового фронту. Профіль проїздів запроектований 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", представлений на аркуші 10 графічної частини проекту.

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”: — 7 м./чол., що більше нормативного показника — 6м./чол. Тобто проектний рівень озеленення житлового району, в межах ділянки проектування 28,2 %.

Сучасний стан благоустрою кварталу, обмеженого вул. Європейською, Степового фронту та Гетьмана Сагайдачного відрізняється низьким рівнем: відсутні пішохідні доріжки, вуличне освітлення, дитячі та спортивні майданчики, а також зони відпочинку. Для підвищення рівня благоустрою на території проектування проектом детального плану передбачено розміщення майданчиків, розмір яких і відстані від них до житлових і громадських будинків треба приймати згідно табл.3.2 ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень”, табл. 9.1

Житловий будинок	Майданчики, м <sup>2</sup>				
	Ігрові для дітей дошкільного та молодшого шкільного віку	Для відпочинку у дорослого населення	Для занять фізкультурою	Для господарських цілей	Для вигулу собак
Вул. Степового Фронту, 2	353,0	51,0	101,0	151,0	151,0
Вул. Степового Фронту, 6	343,0	49,0	98,0	147,0	147,0
Вул. Гетьмана Сагайдачного, 11-15	252,0	36,0	72,0	108,0	108,0
<b>Всього</b>	<b>948,0</b>	<b>136,0</b>	<b>271,0</b>	<b>406,0</b>	<b>406,0</b>

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

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

- **Організаційно-технологічні** – обмеження 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 (встановленням фільтрів), на підприємствах, що є одними із основних забрудників навколишнього середовища;

- **Містобудівні** – передбачають створення містобудівних планувальних структур, які в своїй основі мають містобудівні елементи, що сприяють збереженню екологічної рівноваги між природньою та урбанізованою складовою середовища;
- **Екологічні** – поширення типів ландшафтів стійких до антропогенного впливу і навантаження, з високими репродуктивними силами (наприклад, насадження хвойних порід дерев).

З метою покращення екологічного стану довкілля, економії паливно-енергетичних матеріалів, 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 будівництва пропонується шляхом застосування теплових установок сучасного типу : тепло-гідромеханічних генераторів, теплових насосів, тощо. Автономність запропонованого обладнання враховує поетапність введення об'єктів будівництва в експлуатацію.

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

До таких заходів відносяться:

- Розгляд розробленої містобудівної документації “Детальний план території, обмеженої вул. Європейською, Степового фронту та Гетьмана Сагайдачного” на засіданні архітектурно-містобудівної ради та громадських обговореннях.
- Виготовлення проекту землеустрою щодо впорядкування території, розробляється згідно з проектним планом “Детального плану території, обмеженої вул. Європейською, Степового фронту та Гетьмана Сагайдачного” та отримання містобудівних умов і обмежень забудови земельних ділянок.
- Розроблення проектної та робочої документації для будівництва багатоквартирних житлових будинків, період будівництва на яких включає етап від 1 до 7 років.
- Будівництво першої черги (вул. Степового фронту, 6 )— етап від 1 до 3 років.
- Будівництво другої черги (вул. Степового фронту, 2) — етап від 3 до 5 років.
- Будівництво перспективної черги (вул. Гетьмана Сагайдачного, 11-15) – етап від 5-7 років

Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата

25/12-2017-ДПТ -ПЗ

Арк.

47



### 11. Техніко-економічні показники

Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників			
		Існуючий стан	Етап 1-3 роки	Етап 3-5 років	Етап 5-7 років
<b>Територія</b>					
Територія у межах проекту, у тому числі:	га	6,1	6,1	6,1	6,1
- Житлова забудова, у тому числі:	га	1,3188	1,9128	2,5344	2,5338
а) Багатоквартирна забудова	га	0,6812	1,2752	1,8968	2,2958
б) садибна забудова	га	0,6376	0,6376	0,6376	0,2380
- Ділянки установ та підприємств обслуговування (крім підприємств установ мікрорайонного значення)	га	-	-	-	-
- Зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	га	-	0,53	0,9	0,9
- Вулиці і площі (крім вулиць мікрорайонного значення)	га	-	0,73	0,73	0,73
Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, курортної, оздоровчої, тощо)	га	-	-	-	-
- Інші території	га	-	-	-	
<b>Населення</b>					
Чисельність населення, всього у тому числі:	осіб	650	1140	1644	2004
- У садибній забудові		-	-	-	
- У багатоквартирній забудові		650	1140	1640	2004
Щільність населення у тому числі:	Люд./га	104,9	186,9	268,9	328,5
- У садибній забудові		-	-	-	-
- У багатоквартирній забудові		104,9	186,9	268,9	328,5
<b>Житловий фонд</b>					
Житловий фонд всього	м <sup>2</sup> загальної площі	-	13170	25650	35650

Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата

25/12-2017-ДПТ -ПЗ

Арк.

49

У тому числі:					
- садибний	Тис. м <sup>2</sup>	-	-	-	
- багатоквартирний	Тис. м <sup>2</sup>	-	13170	25650	35650
Середня житлова забезпеченість, у тому числі:	М <sup>2</sup> /люд.				
- У садибній забудові		-	40	40	40
- У багатоквартирній забудові		-	26,8	25,8	27,1
Вибуття житлового фонду	м <sup>2</sup> загальної площі	-	-	-	
<b>Житлове будівництво, всього:</b>					
У тому числі за видами:	Квартира (будинок)				
- Садибна забудова (одноквартирна забудова)	будинків	-	-	-	-
- Багатоквартирна забудова	квартир	224	470	680	867
Із неї					
- малоповерхова		-	-	-	
- середьоповерхова		-	-	-	
- багатоповерхова		224	470	680	867
Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої забудови	Тис. м <sup>2</sup>	-	-	-	-
<b>Установи та підприємства обслуговування</b>					
Дошкільні навчальні заклади	місць	-	-	-	-
Загально-освітні навчальні заклади	учнів	-	-	-	-
Стаціонари (лікарні) усіх типів	ліжок	-	-	-	-
Поліклініки	Відвідувань за зміну	-	-	-	-
Спортивні зали загального користування	М <sup>2</sup> площі підлоги	-	-	-	-
Відкриті спортивні площині споруди у житловому кварталі	га	-	-	-	-
Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі	М <sup>2</sup> площі	-	-	-	-
Бібліотеки	Тис. один. зберігання	-	-	-	-
Магазини	М <sup>2</sup> торгової площі	-	-	-	-
Підприємства громадського харчування	місць	-	-	-	-
Установи побутового обслуговування	Роб. місць				

Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата

25/12-2017-ДПТ -ПЗ

Арк.

50

Оздоровчі установи	місць	-	-	-	-
<b>Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт</b>					
Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього . у тому числі:	км	-	-	-	-
- Магістральні вулиці загально-міського значення	км	-	-	-	-
- Магістральні вулиці районного значення	км	-	-	-	-
Кількість транспортних розв'язок у різних рівнях	Один.	-	-	-	-
Кількість підземних та надземних пішохідних переходів	Один.	-	-	-	--
Щільність вулично-дорожньої мережі, у тому числі:	Км/км <sup>2</sup>	-	-	-	-
- Магістральні мережі	Км/км <sup>2</sup>	-	-	-	-
Протяжність ліній наземного транспорту (по осях вулиць), в тому числі:	км	-	-	-	-
- трамвай	км	-	-	-	-
- тролейбус	км	-	-	-	-
- автобус	км	-	-	-	-
Гаражі (автостоянки) для постійного зберігання легкових автомобілів	машино-місць	-	-	-	-
Гаражі (автостоянки) для тимчасового зберігання легкових автомобілів	машино-місце	-	30	47	51

**ТЕП по багатоквартирному житловому будинку по вул. Степового фронту, 2**

№ п/п	Найменування	Одиниця виміру	Кількість	Примітка
1	Площа земельної ділянки	га	0,6216	
2	Площа забудови будинку	га	0,2189	
3	Площа вимощення, тротуарів	га	0,0676	
4	Площа майданчика ігрового дитячого	га	0,0329	
5	Площа майданчика для занять фізичними вправами	га	0,0108	
6	Площа майданчику для відпочинку дорослого населення	га	0,0094	
7	Площа майданчика для господарських цілей	га	0,0080	

Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата

25/12-2017-ДПТ -ПЗ

Арк.

51



8	Площа проїздів	га	0,0511	
9	Площа автостоянки на 8 машино-місць	м/м	0,0110	
10	Кількість гостювих машино/місць	м/м	17	
11	Площа озеленення	га	0,2119	
12	Кількість поверхів житлового будинку	пов	11	
13	Кількість квартир у житловому будинку	Кв.	246	
14	Кількість мешканців житлового будинку	Мешк.	504	
15	Загальна площа квартир	м <sup>2</sup>	13170	
16	Площа вбудовано-прибудованих нежитлових приміщень	м <sup>2</sup>	370,13	
17	Загальна площа житлового будинку	м <sup>2</sup>	13540,13	

**ТЕП по багатоквартирному житловому будинку по вул. Степового фронту, 6**

<b>№ п/п</b>	<b>Найменування</b>	<b>Одиниця виміру</b>	<b>Кількість</b>	<b>Примітка</b>
1	Площа земельної ділянки	га	0,5940	
2	Площа забудови будинку	га	0,2170	
3	Площа вимощення, тротуарів	га	0,1416	
4	Площа майданчика ігрового дитячого	га	0,0343	
5	Площа майданчика для занять фізичними вправами	га	0,0098	
6	Площа майданчику для відпочинку дорослого населення	га	0,0049	
7	Площа майданчика для господарських цілей	га	0,0052	
8	Площа проїздів	га	0,1077	
9	Кількість машино/місць для відвідувачів нежитлових приміщень	м/м	30	
10	Кількість гостювих машино/місць	м/м	--	За межами ділянки
11	Площа озеленення	га	0,0735	
12	Кількість поверхів житлового будинку	пов	11	
13	Кількість квартир у житловому будинку	Кв.	210	
14	Кількість мешканців житлового будинку	Мешк.	490	
15	Загальна площа квартир	м <sup>2</sup>	12480	
16	Площа вбудовано-прибудованих нежитлових приміщень	м <sup>2</sup>	1360	

Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата

25/12-2017-ДПТ -ПЗ

Арк.

52

17	Загальна площа житлового будинку	м <sup>2</sup>	13840	
----	----------------------------------	----------------	-------	--

**ТЕП по багатоквартирному житловому будинку за адресою вул. Гетьмана Сагайдачного, 11-15**

<b>№ п/п</b>	<b>Найменування</b>	<b>Одиниця виміру</b>	<b>Кількість</b>	<b>Примітка</b>
1	Площа земельної ділянки	га	0.3990	
2	Площа забудови будинку	га	0,1466	
3	Площа вимощення, тротуарів	га	0,0527	
4	Площа майданчика ігрового дитячого	га	0.0258	
5	Площа майданчика для занять фізичними вправами	га	0.0075	
6	Площа майданчику для відпочинку дорослого населення	га	0.0045	
7	Площа майданчика для господарських цілей	га	0.0050	
8	Площа проїздів	га	0.0364	
9	Кількість машино/місць для відвідувачів нежитлових приміщень	м/м	--	
10	Кількість гостьових машино/місць	м/м	4	
11	Площа озеленення	га	0,1400	
12	Кількість поверхів житлового будинку	пов	11	
13	Кількість квартир у житловому будинку	Кв.	187	
14	Кількість мешканців житлового будинку	Мешк.	360	
15	Загальна площа квартир	м <sup>2</sup>	10000	
16	Площа вбудовано-прибудованих нежитлових приміщень	м <sup>2</sup>	--	
17	Загальна площа житлового будинку	м <sup>2</sup>	10000	

Зм.	Кіл.уч	Арк.	Недок	Підп.	Дата

25/12-2017-ДПТ -ПЗ

Арк.

53