

Номер тому	Позначення	Найменування	Примітка
1	ПЗ	Пояснювальна записка	
		Вихідні дані	
	ДПТ	Графічні матеріали	

Зміни	Кільк.	Аркуш	№док.	Підпис	Дата	<i>ПЗ</i>			
						<i>Склад проекту</i>	<b>Стадія</b>	<b>Аркуш</b>	<b>Аркушів</b>
<i>ГАП</i>		<i>Гузік</i>					<i>ДПТ</i>	<i>1</i>	<i>30</i>
<i>Н.контроль</i>		<i>Гузік</i>					ФОП Гузік В.В.		
<i>Перевірів</i>		<i>Гузік</i>					Виписка з єдиного державного реєстру юр. осіб та фіз. осіб підприємців та громадських формувань		
<i>Розробив</i>		<i>Гузік</i>					13.06.2005. 2.588.000.0000.003361		

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА  
ЗМІСТ:**

<b>1. Вступ.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1.Перелік креслень детального плану території.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Оцінка існуючої ситуації.....</b>	<b>11</b>
<b>3.1. Стан навколишнього середовища.....</b>	<b>11</b>
<b>3.2. Використання території та характеристика будівель.....</b>	<b>12</b>
<b>3.3. Охорона культурної спадщини.....</b>	<b>12</b>
<b>3.4. Інженерне обладнання території.....</b>	<b>13</b>
<b>3.5. Транспортна мережа.....</b>	<b>13</b>
<b>3.6. Озеленення та благоустрій.....</b>	<b>13</b>
<b>3.7. Планувальні обмеження.....</b>	<b>13</b>
<b>4. Проектні рішення. Обґрунтування та пропозиції.....</b>	<b>14</b>
<b>4.1. Розподіл території за функціональним використанням. Розміщення забудови на вільних територіях, структура забудови яка пропонується.....</b>	<b>14</b>
<b>4.2. Характеристика видів використання території.....</b>	<b>17</b>
<b>4.3. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій.....</b>	<b>17</b>
<b>4.4. Переважні, супутні і допустимі види використання територій.....</b>	<b>18</b>
<b>4.5. Основні принципи планувально-просторової організації території.....</b>	<b>20</b>
<b>4.6. Житловий фонд та розселення.....</b>	<b>21</b>
<b>4.7. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування .....</b>	<b>21</b>
<b>4.8. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів і автостоянок .....</b>	<b>21</b>
<b>4.9. Доступність маломобільних груп населення.....</b>	<b>22</b>
<b>4.10. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд... </b>	<b>22</b>

						<i>ПЗ</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата		2

<b>4.11. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору.....</b>	<b>26</b>
<b>4.12. Комплексний благоустрій та озеленення території.....</b>	<b>26</b>
<b>4.13. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища .....</b>	<b>27</b>
<b>4.14. Заходи, щодо реалізації детального плану на етап від 3 років до 7 років. Основні техніко-економічні показники.....</b>	<b>28</b>
<b>5. Основні техніко-економічні показники.....</b>	<b>29</b>
<b>6. Перелік вихідних даних.....</b>	<b>30</b>

						<i>ПЗ</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		3

## 1. Вступ

Детальний план території по вул. Січових Стрільців в м. Полтава, розроблений у відповідності з вимогами ДБН Б.1.1-14:2012 "Склад та зміст детального плану території" та ст. 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Підставою для виконання проекту є рішення двадцять першої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання «Про розроблення детального плану території» від 19.02.2019 року;

Мета роботи – при розробці детального плану території, керуючись ДБН Б. 1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території», уточнити та визначити:

- планувальну структуру і функціональне призначення території, просторову композицію, параметри забудови та ландшафтної організації території проектування;

- функціональне призначення та параметри забудови окремої земельної ділянки за межами населеного пункту з метою розміщення об'єктів будівництва;

- формування принципів планувальної організації забудови;

- всі планувальні обмеження використання території згідно з державними будівельними нормами та санітарно-гігієнічними нормами;

- параметри забудови окремих земельних ділянок;

- містобудівні умови та обмеження земельних ділянок;

- обґрунтування потреб формування нових земельних ділянок та визначення їх цільового призначення, зображення існуючих земельних ділянок та їх функціонального використання;

- потреби у підприємствах та установах обслуговування, місця їх розташування;

- забезпечення комплексності забудови території;

- доцільність, обсяги, послідовність реконструкції забудови.

Законодавчою базою для розробки і впровадження детального плану території є наступні законодавчі акти:

Конституція України

Закон України "Про основи містобудування"

Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності"

Закон "Про місцеве самоврядування в Україні"

Державні будівельні норми ДБН Б.1.1-14-2012 "Склад та зміст детального плану території."

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

Наказ міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.11.2011 N290 «Про затвердження Порядку розроблення містобудівної документації»

Наказ міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31 травня 2017р. № 135 «Про затвердження Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень».

						<i>ПЗ</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата		4

Інші законодавчі акти, якими встановлені повноваження місцевих рад у рішенні питань забудови територій населених пунктів, благоустрою територій і окремих земельних ділянок, а також передачі земельних ділянок у власність, користування або продаж.

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 цього населеного пункту 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 території;
- уточнення (визначення) містобудівних умов та обмежень;
- розроблення проектів земельних відводів окремих земельних ділянок.

### **1.1.Перелік креслень детального плану території:**

1. Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту М 1:10000.
2. План існуючого використання території об'єднаний з опорним планом М 1:2000.
3. Схема планувальних обмежень М 1:2000;
4. Проектний план М 1:500.
5. Схема організації руху транспорту і пішоходів М 1:1000;  
Поперечний профіль проектної житлової вулиці М 1:100;
6. Схема інженерної підготовки території та вертикального планування М1:1000;
7. Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору М1:1000.
- 8.Схема розподілу території М 1: 1000.

Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на особливий та мирний час та схеми інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) відповідно до розділів інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) розробляється за окремим замовленням на подальших стадіях проектування.

						<i>ПЗ</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата		5

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

### Природні умови

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

Полтава знаходиться в східній частині Європи, в 301 км на схід від Києва. Географічні координати: 49° 35' північної широти, 34° 33' східної довготи, 140 м над рівнем моря.

Місто розташоване на Придніпровській низовині, на березі річки Ворскла. Одна з притоків річки - Коломак, впадає в Ворсклу в межах міста. В межах міста знаходиться декілька невеликих природних озер і багато штучних ставків. Рельєф міста - рівномірний, на відстані 1,5 км від річки спостерігається різкий спуск (правий берег Ворскли, на якому розташоване місто - більш крутий з висотою пагорбів до 80-100 м від рівня річки).

Географічне положення Полтави досить вигідне. Місто знаходиться на важливих транспортних шляхах. Місто забезпечує зв'язок між крупними містами України - Києвом, Харковом і містом Дніпро.

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

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

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

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

						<i>ПЗ</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата		6

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

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

Клімат атлантико-континентальний з помірним зволоженням, що характеризується теплим літом і тривалою, відносно суворою зимою. Характеристика кліматичних умов, основних метеорологічних показників, необхідних для обґрунтування й прийняття планувальних рішень наведена за даними багаторічних спостережень по метеостанції "Полтава" (160 мБС)

Температура повітря: - середньорічна + 7,0 °С,

- абсолютний мінімум - 37 °С,

- абсолютний максимум + 38 °С.

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

- зимова вентиляційна - 10,6 °С.

Опалювальний період: - середня температура - 1,9 °С,

- період 187 діб.

Глибина промерзання ґрунту: - середня 68 см,

- максимальна 121 см.

Тривалість безморозного періоду: - середня 171 днів,

- найменша 133 дні,

- найбільша 205 днів.

Середньорічна відносна вологість повітря - 74 %.

Атмосферні опади: - середньорічна кількість - 485 мм:

в т. ч. теплий період - 338 мм, холодний - 147 мм,

- середньодобовий максимум - 39 мм,

- спостережний максимум - 178 мм (30.08.1913 р.).

Висота снігового покриву: - середньодекадна 19 см,

- максимальна 56 см.

Кількість днів із стійким сніговим покривом - 89.

Особливі атмосферні явища (прояв днів/рік - середнє число/найбільше):

- тумани - 62/82 днів,

- заметілі - 29/50 днів,

- грози - 29/37 днів,

- град - 2,3/6 днів,

- пилові бурі - 0,7/4 днів.

Максимальна швидкість вітру (можлива): 22 м/с - кожний рік,

25-26 м/с - один раз в 5-10 років,

27-28 м/с - один раз в 15-20 років.

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

Географічне положення Полтави в межах помірного кліматичного поясу зумовлює її риси помірно-континентального типу клімату: середня температура

						<i>ПЗ</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата		7

повітря липня (+ 20,5°C); середня температура повітря січня (-7,0°C); середньорічна кількість опадів 525 мм; коефіцієнт зволоження 0,7; тривалість безморозного періоду 174 дні.

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

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

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

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

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

В плані сейсмічної характеристики територія відноситься до несейсмічної зони - 5 балів, (Карта ОСР 2004-А,В України ДБН В.1.1-12:2014 "Будівництво у сейсмічних районах України"); 6 балів за картою MSK-64, ОСР 2004-С України (ДБН В.1.1-12:2014 "Будівництво у сейсмічних районах України").

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

						<i>ПЗ</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата		8



### Соціально-економічні і містобудівні умови

Проектом детального плану передбачається містобудівний аналіз території частини міста Полтава, в межах, визначених рішенням сесії та вихідними даними на проектування.

Територія проектування знаходиться з північного боку від центральної частини міста. Ділянка проектування знаходиться у кварталі, обмеженому вулицями Яківчанською, Січових Стрільців, Шведською та територією дослідних полів Полтавського інституту агропромислового виробництва імені М.І. Вавілова Української академії аграрних наук та територіально відноситься до Київського адміністративного району м. Полтави.

Згідно містобудівних умов та обмежень №30 забудови земельної ділянки площею 5,6003 га (кадастровий номер 5310136400:04:001:0366) має цільове призначення як землі житлової та громадської забудови, для комплексу садибної забудови (відповідно до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку №НВ-5302968842015 від 01.09.2015).

Відповідно до Плану зонування територій м. Полтава, який розроблений ДП «Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст «Діпромісто» імені Ю. М. Білоконя» та затверджений рішенням п'ятнадцятої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 24.05.2018, територія проектування знаходиться за межами санітарно-захисної зони від кладовища, так як Терновщанське кладовище закрите для поховань і санітарно-захисна зона кладовища була зменшена з 300 м до 50 м, (згідно довідки № 2 Комунального підприємства «Спецкомбінат похоронно-ритуального обслуговування» Управління житлово-комунального господарства від 09.01.2020 року).

Відповідно до схеми інженерно-будівельної оцінки території на частині території проектування діють інженерно-геологічні фактори – ділянки з ухилом поверхні 8-15% та понад 15%, а також частина території відноситься до потенційно-підтоплювальної території (з рівнем ґрунтових вод до 6 м).

Відповідно до історико-архітектурного опорного плану м. Полтава, територія знаходиться поза межами історичного ареалу міста Полтава та частково розташована в межах території пам'ятки садово-паркового мистецтва національного значення - Дендропарк (Полтавський міський парк, 1964 року).

Відповідно до вимог ст.5.6 Закону України «Про охорону культурної спадщини»:

- програми та проекти містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, будівельних, меліоративних, шляхових, земляних робіт на пам'ятках національного значення, їх територіях, у зонах охорони, на охоронюваних археологічних територіях, в історичних ареалах, а також програми і проекти, реалізація яких може позначитися на об'єктах культурної спадщини, погоджуються центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини;

- відповідні програми та проекти містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, будівельних, меліоративних, шляхових, земляних робіт, реалізація яких може позначитися на стані пам'яток місцевого значення, їх територій і зон охорони, погоджуються органом охорони культурної спадщини

						<i>ПЗ</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата		9

обласної державної адміністрації;

- висновки щодо відповідних програм та проектів містобудівних, архітектурних і ландшафтних перетворень, будівельних, меліоративних, шляхових робіт на пам'ятках місцевого значення та в зонах їх охорони, на охоронюваних археологічних територіях, в історичних ареалах, а також програм та проектів, реалізація яких може позначитися на стані об'єктів культурної спадщини, надаються органом охорони культурної спадщини місцевого самоврядування.

Постановою Кабінету Міністрів України №92 від 21.02.2018 «Про внесення змін до порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць» скасовано необхідність розробки історико-містобудівного обґрунтування в тих історичних населених місцях, для яких в установленому законом порядку розроблені та затверджені історико-архітектурні опорні плани. Згідно зазначеної Постанови з 01.01.2019р проектна документація на нове будівництво, реконструкцію та капітальний ремонт (крім реконструкції та капітального ремонту квартир чи окремих приміщень, що здійснюється без зміни об'ємно-просторових характеристик) в історичних населених місцях розроблятиметься виключно відповідно до затверджених в установленому порядку історико-архітектурних опорних планів.

Основні функціональні зв'язки з містом об'єктів, розташованих на території детального планування, здійснюються по вулиці Січових Стрільців. Транспортні зв'язки території нового будівництва здійснюються вулицею Січових Стрільців з виходом на вул. Яківчанська. Зона активних зв'язків району з частиною міста, що лежить в 30 хвилинній транспортній доступності, охоплює центр міста, прилеглі житлові спальні райони (м-н Павленки).

Територія проектування задовольняє вимоги для розміщення об'єктів житлової забудови, громадського призначення, розміщення елементів благоустрою (улаштування покриття доріг і тротуарів, обладнання пристроями для безпеки руху, озеленення, забезпечення зовнішнього освітлення та зовнішньої реклами, встановлення малих архітектурних форм тощо)

Економічні вимоги включають раціональне використання території, економічність трас інженерних мереж, систем вулиць та інше.

З урахуванням планувальних обмежень та вимог генерального плану, яким територія проектування передбачена під житлову забудову, пропонується поділ земельної ділянки площею 5,6003 га на окремі земельні ділянки під садибну забудову, інженерні споруди, дитячі та спортивний майданчик та земельні ділянки під житлові вулиці з подальшим впорядкуванням конфігурації та площі земельних ділянок.

						<i>ПЗ</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата		10

### 3. Оцінка існуючої ситуації

Територія проектування знаходиться з північного боку від центральної частини міста. Ділянка проектування знаходиться у кварталі, обмеженого вулицями Яківчанською, Січових Стрільців, Шведською та територією дослідних полів Полтавського інституту агропромислового виробництва імені М.І. Вавілова Української академії аграрних наук та територіально відноситься до Київського адміністративного району м. Полтави. Проектування здійснюється на території орієнтовною площею 5,6003 га на земельній ділянці з цільовим призначенням: землі житлової та громадської забудови, для будівництва комплексу садибної забудови, відповідно до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку №НВ-5302968842015 від 01.09.2015 року.

Кадастровий номер земельної ділянки: 5310136400:04:001:0366.

Рельєф земельної ділянки сприятливий для розміщення житлової забудови.

Червоні лінії по вул. Січових Стрільців – відсутні (план червоних ліній вулиць м. Полтави, 2008 р.).

По вул. Яківчанська визначені червоні лінії (План червоних ліній вулиць м. Полтави 2008 р).

Вздовж вул. Яківчанська та Шведська є зупинки громадського транспорту. Територія проектування знаходиться в межах пішохідної доступності до 3 зупинок громадського транспорту (радіус доступності до 500м), об'єктів першочергового та періодичного обслуговування (магазини, універмаги, АЗС) та комунального обслуговування (дитячі садки, школи, автостоянки постійного і тимчасового зберігання автомобілів і т.д.).

Із північно-західного боку від ділянки проектування знаходиться кладовище, яке на даний момент закрите для поховань (згідно Довідки №2 Комунального підприємства «Спецкомбінат похоронно-ритуального обслуговування» Управління житлово-комунального господарства від 09.01.2020 року) і має зменшену санітарно-захисну зону з 300 м до 50 м (згідно з даними плану зонування території м. Полтава) та не здійснює вплив на територію проектування.

Джерела забруднення навколишнього середовища на території детального планування відсутні.

#### 3.1 Стан навколишнього середовища

Територія проектування знаходиться на ділянці з ухилом поверхні 8-15 %. Ухил поверхні землі здійснюється в південному напрямку до території Полтавського міського парку (Дендропарк). Зони поширення зсувів, селей, карсту, лавин; зон (ліній) катастрофічного затоплення; зон з підвищенням нормативного рівня впливу сейсмічної небезпеки на території детального планування відсутні.

Дані щодо складу та якості ґрунтів відсутні. Дані щодо підземних вод та їх якості відсутні. З інженерних споруд на території проектування розташована

						<i>ПЗ</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата		11

ШРП та пролягає ряд інженерних комунікацій, зокрема лінії електропередач високої напруги (110Кв).

Ділянка проектування розташована вздовж житлової вулиці Січових Стрільців, що не має значного транспортного навантаження, а також маршрутів громадського та заміського транспорту. На даний час на частині території проектування знаходиться будівельний майданчик.

Відповідно до схеми інженерно-будівельної оцінки території на частині території проектування діють інженерно-геологічні фактори – ділянки з ухилом поверхні 8-15% та понад 15%, а також частина території відноситься до потенційно-підтоплювальної території(з рівнем ґрунтових вод до 6 м).

Територія детального плану розташована в межах території пам'ятки садово-паркового мистецтва національного значення - Дендропарк (Полтавський міський парк, 1964 року).

### **3.2. Використання території та характеристика будівель**

Земельна ділянка, відведена в межах території проектування, наразі використовується для комунальних потреб – автостоянки постійного та тимчасового зберігання автомобілів з контрольно-пропускними пунктами. В межах ділянки проектування розташований шафований регуляторний пункт.

У межах території проектування наявні житлові будинки садибного типу, розташовані на півночі вздовж ділянки проектування.

Існуюча садибна забудова залишається без змін.

На частині ділянки проектування знаходиться будівельний майданчик, який враховано в детальному плані території.

### **3.3. Охорона культурної спадщини**

Згідно вихідних даних № 01-03/05/281 від 04.03.2019 Управління з питань містобудування та архітектури виконавчого комітету Полтавської міської ради «Про надання вихідних даних для розробки детального плану території по вул. Січових Стрільців», відповідно до Історико-архітектурного опорного плану, науково-проектної документації для визначення історичних ареалів та меж і режимів використання охорони пам'яток архітектури та містобудування у складі проекту коригування генерального плану м. Полтава, які затверджені рішенням позачергової тридцять сьомої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 27.12.2013, територія розроблення детального плану частково знаходиться в межах території пам'яток садово-паркового мистецтва національного значення 525 (Н) – Полтавський міський парк (Дендропарк) з цінним ландшафтом.

Згідно містобудівних умов та обмежень №30 забудови земельної ділянки по вул. Січових Стрільців № 01-02-01-16/1890 від 07.09.2015 Управління з питань містобудування та архітектури виконавчого комітету Полтавської міської ради вимоги щодо охорони культурної спадщини відсутні.

						<i>ПЗ</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата		12

### 3.4. Інженерне обладнання території

Згідно з даними топогеодезичного знімання по території проектування проходить мережа водопостачання, газопостачання та повітряні лінії мережі електропостачання. Мережі самопливної побутової каналізації відсутні.

В—мережі водопроводу пролягають зі східного боку від території проектування та проходять вздовж всієї території;

Гс – газопровід середнього тиску проходить з північної межі ділянки проектування і забезпечує природнім газом території житлової багатоквартирної забудови в районі, на частину якого розробляється зазначений детальний план території;

Е – електромережі представлені у вигляді повітряної лінії електропередач вздовж вул. Січових Стрільців.

### 3.5. Транспортна мережа

Транспортне обслуговування кварталу детального планування здійснюється по вул. Яківчанська, що є магістральною вулицею районного значення, та по вулиці місцевого значення Січових Стрільців.

Територія проектування в повній мірі забезпечена доступом до зупинок громадського транспорту. Найближча автобусна зупинка знаходиться по вул. Яківчанська.

Інтенсивність руху транспорту по вул. Яківчанська в годину «пік» - 1100-1000 приведених одиниць.

Місця зберігання автотранспорту в кварталі детального планування передбачено гаражами при кожному будинку окремо, а також існуючою парковкою на 8 машино-місць біля в'їзду до котеджного містечка та проектною парковкою на 18 машино-місць в межах території проектування.

Червоні лінії по вул. Січових Стрільців відсутні (план червоних ліній вулиць м. Полтави, 2008 р.).

Рух пішоходів здійснюється вздовж проїжджої частини вул. Січових Стрільців.

### 3.6. Озеленення та благоустрій

На момент проектування територія проектування вільна від забудови та не має благоустрою.

### 3.7. Планувальні обмеження

Наявні існуючі планувальні обмеження, які частково потрапляють в межі території проектування детального плану:

- водоохоронна зона;
- зони з підвищеним рівнем ґрунтових вод (РГВ<2,5 м від поверхні)
- ділянки з ухилом поверхні 8-15%;
- ділянки з ухилом поверхні понад 15%;

						<i>ПЗ</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		13

Наявні існуючі планувальні обмеження, які не потрапляють в межі території проектування детального плану:

- санітарно-захисна зона від кладовища (на даний момент закрите для поховань (згідно Довідки №68 Комунального підприємства «Спецкомбінат похоронно-ритуального обслуговування» Управління житлово-комунального господарства від 15.04.2016 року) і має зменшену санітарно-захисну зону з 300 м до 50 м (згідно з даними плану зонування території м. Полтава));

- санітарно-захисна зона підприємств IV-V класу шкідливості (згідно з даними проекту коригування генерального плану схеми планувальних обмежень);

- санітарно захисна зона підприємств I-III класу шкідливості (згідно з даними проекту коригування генерального плану схеми планувальних обмежень);

- прибережна захисна смуга;

Див. аркуш 3 графічних матеріалів детального плану.

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

##### **4.1.Розподіл території за функціональним використанням**

Проектом передбачається орієнтовна площа проектування 5,6003 га. Вказана територія має цільове призначення як землі житлової та громадської забудови, для будівництва комплексу садибної забудови, відповідно до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку №НВ-5302968842015 від 01.09.2015 року.

Зелені лінії – це обмеження щодо розміщення об'єктів у межах усіх озелених територій загального користування, рекреаційних лісів і лісопарків (існуючих та тих, що резервуються), об'єктів природно-заповідного фонду, зон охоронюваного ландшафту. Межі зелених ліній детальним планом визначені на підставі генерального плану м. Полтава, матеріалів топографо-геодезичного знімання та натурного обстеження щодо наявності зелених насаджень.

Після затвердження зазначеного детального плану в межах зелених ліній будуть визначені будуть діяти відповідні планувальні обмеження, зокрема заборона на нове будівництво.

В межах території проектування передбачається розташування 19 блокованих житлових будинків (з них 15 будинків на 2 блоки, 1 будинок на 10 блоків, 2 будинки на 6 блоків, 1 будинок на 12 блоків), а також 14 садибних житлових будинків, з прибудованими гаражами.

З метою впорядкування меж земельних ділянок і забезпечення нормативних вимог, проектними рішеннями детального плану пропонується формування нових земельних ділянок. Наразі земельна ділянка, передбачена для будівництва садибної забудови, складає площу 5,6003 га. Проектом передбачається поділ земельної ділянки на 82 окремих ділянки (з них 78 ділянок під житлову забудову, 2 ділянки під інженерні споруди, 1 ділянка загального користування для дитячого та спортивного майданчика, 1 ділянка для вулиць і доріг).

Згідно з ДБН Б 2.2.-12:2019 «Планування та забудова територій» п.6.1.32 граничний розмір площі земельних ділянок, які надаються громадянам для нового

						<i>ПЗ</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата		14

житлового будівництва становить не менше 150 м.кв. для блокованої забудови і не менше 500 м.кв. для індивідуальної житлової забудови. (Дивитись аркуш 8 графічних матеріалів детального плану «Схема розподілу земельної ділянки»)

На території проектування, на земельній ділянці площею 5,6003 га планується звести житловий квартал з садибною житловою забудовою, який відповідав би сучасним світовим тенденціям організації житлового простору, забезпечував комфортне і престижне середовище для проживання і дозвілля.

На проектованій території визначені наступні функціональні зони:

- зона житлової та громадської забудови (Ж);
- зона озелених територій загального користування та обмеженого користування (Р);
- зона транспортної інфраструктури (ТР);
- зона інженерної інфраструктури (Н).

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

Протипожежні відстані між житловими будинками становлять 8 м і прийняті згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Проектні показники майданчиків в повній мірі відповідають нормативним, що передбачено вимогами ДБН Б.2.2-12:2019.

### Техніко економічні показники до проектного плану

№	Найменування	Од. виміру	Площа
1	Площа земельної ділянки	га	5,6003
2	Кількість проектних земельних ділянок	шт.	82
3	Площа забудови	м.кв.	11594,5
4	Загальна кількість житлових будинків	шт.	78
5	Машино-місця для тимчасового зберігання автомобілів(проектні)	шт.	18
6	Ігрові майданчики для дітей	м.кв.	136
7	Майданчики для занять фізкультурою та ігровими видами спорту	м.кв.	115
8	Майданчик для господарських цілей	м.кв.	20

Майданчики для ігор дітей та занять фізкультурою розміщені з північного боку території проектування.

Виходячи із положень детального плану, проектом забезпечується потреба відвідувачів місцями масового відпочинку на 195 осіб і становить 1170 м.кв. (із розрахунку 6 м<sup>2</sup> на 1 відвідувача – ДБН Б.2.2-12:2019), які забезпечені територією рекреаційного призначення - Полтавським міським парком (Дендропарком).

						<b>ПЗ</b>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата		15

Загальна площа зони охоронюваного ландшафту Дендропарку складає орієнтовно 123,97 га, що в повній мірі забезпечує потребу мешканців в нормативній території озеленення спеціального призначення.

Основними вимогами до забудови можна назвати:

Санітарно-гігієнічні: - забезпечення необхідних умов інсоляції житла і житлових територій; аераційного режиму відповідно до особливостей клімату, захист житла від зовнішнього шуму та правильне орієнтування будинків за сторонами світу.

Функціональні вимоги - раціональне розміщення житлової забудови й об'єктів обслуговування населення з забезпеченням необхідних взаємозв'язків і дотриманням санітарних і протипожежних умов.

Архітектурно-художні - обумовлюються єдиною просторовою композицією житлового району у зв'язку з навколишнім природним і міським ландшафтом.

Економічні вимоги - включають раціональне використання території, економічність трас інженерних мереж, систем вулиць і інше.

Проектування житлових будинків і благоустрій території повинно відбуватися:

- з урахуванням соціально-економічних передумов;
- шляхом забезпечення розміщення об'єктів житлового будівництва в найбільш сприятливих екологічних умовах та випереджувального розвитку інженерно - транспортної інфраструктури;
- відповідно до архітектурно-планувальних особливостей і вимог забудови з урахуванням санітарно-гігієнічних, протипожежних, демографічних, архітектурно-композиційних та інших вимог, рівня інженерного обладнання, місцевих умов будівництва.

У зв'язку з намірами будівництва садибних та блокованих житлових будинків в межах території проектування детального плану проектом передбачено проведення землерозподілу з виділенням окремих земельних ділянок для кожного будинку окремо (дивитись аркуш 8 графічних матеріалів детального плану).

Зеленими лініями визначені обмеження щодо меж озелених територій Полтавського міського парку (Дендропарку), що мають високу ландшафтно-рекреаційну, наукову, історичну та культурну цінність, спрямовані на збереження цінних у ландшафтному відношенні озелених територій.

#### Споруди для зберігання і обслуговування транспортних засобів

Постійне зберігання особистих транспортних засобів передбачається у прибудованих гаражах кожного житлового будинку. Для тимчасового зберігання автотранспорту на території проектування передбачено парковку з північного боку території проектування на 26 машино-місць із розрахунку кількості жителів 195 осіб на коефіцієнт 0,15 та зменшення їх кількості на 30% згідно з ДБН Б 2.2.-12:2019, а також передбачена існуюча парковка на 8 машино-місць біля в'їзду до котеджного містечка. В'їзд на територію проектування передбачено автомобілям швидкої допомоги, пожежним автомобілям та іншій спецтехніці.

						<i>ПЗ</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		16



Проектні рішення детального плану в повній мірі забезпечують вимоги щодо кількості паркувальних місць автотранспорту.

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

Детальним планом території передбачається уточнення положень генерального плану м. Полтава, яким передбачено розподіл однієї земельної ділянки на 82 земельні ділянки і запропоновано забудова блокованими та індивідуальними житловими будинками.

Проектна ділянка передбачає поділ однієї земельної ділянки на 82 нові земельні ділянки (78 ділянок під житлову забудову, 2 ділянки для загального користування: а) для вулиць, доріг та проїздів, б) для дитячих та спортивних майданчиків; 2 ділянки для інженерних споруд: а) для очисних споруд, б) для трансформаторної).

Детальним планом територія проектування розглядається як котеджне містечко на 78 житлових будинків, з відсутнім комплексом громадського обслуговування, враховуючи наявність об'єктів громадського обслуговування на територіях суміжних кварталів.

Розміщення житлових будинків, що проектуються, прийняті з урахуванням забезпечення усіх норм.

Зазначеним проектом відбувається уточнення положень генерального плану, зокрема:

- оптимізується об'ємно-просторове, та удосконалюється архітектурно-композиційне рішення земельної ділянки;
- будується система пішохідних зв'язків і автомобільних проїздів;
- передбачається влаштування спортивних майданчиків;
- передбачається влаштування об'єктів інженерної інфраструктури для забезпечення основними комунікаціями проектні будівлі;
- здійснюється влаштування дитячих та інших нормативних майданчиків для обслуговування потенційних мешканців проєктованих будинків.

Територія проектування – зона садибної житлової забудови. Освоєння території передбачається в наступних функціональних напрямках:

Житловий комплекс, який складається з 78 житлових будинків з них 64 блокованого типу та 14 індивідуальних житлових будинків, інженерні споруди, дитячі майданчики, спортивний майданчик та місця для паркуванню автотранспорту.

#### **4.3. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови територій**

Проектом передбачається освоєння території проектування в одну чергу будівництва.

Забудова, передбачена проектом, не потребує особливої охорони та не несе шкоди навколишньому середовищу за умови дотримання діючих санітарних норм. Оскільки на території передбачено будівництво комплексу садибної

						<i>ПЗ</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		17

забудови, забороняється будівництво виробничих об'єктів, що створюють негативний вплив на навколишнє середовище.

На території проектування об'єкти культурної спадщини та землі історико-культурної спадщини відсутні.

Нове будівництво здійснюється з урахуванням масштабних, стильових, колористичних та інших особливостей оточуючої забудови.

Розміщення комплексу садибної забудови не буде руйнує середовище містобудівної композиції. Об'ємно-просторова композиція проектної забудови буде відповідати у планувальному, масштабному і архітектурному співвідношенні існуючій забудові вулиці Січових Стрільців.

Будівництво необхідно вести у відповідності до діючих будівельних і протипожежних норм.

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

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

- одноквартирні індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками);
- дитячі дошкільні заклади, в томі числі заблоковані з загальноосвітніми школами).

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

- окремо розташовані та вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі на 1-2 автомобілі;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі;
- оранжереї та теплиці;
- надвірні туалети – при відсутності централізованої каналізації;
- дитячі та спортивні майданчики;
- озеленення;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури (елементи вулично-дорожньої мережі, крім об'єктів дорожнього сервісу);

На присадибних ділянках дозволяється вирощування квітів, фруктів, овочів, розведення птиці, індивідуальна трудова діяльність, при цьому цільове призначення земельної ділянки визначається як під індивідуальне житлове будівництво(не ОСГ, садівництво, тощо).

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

- окремі вбудовані чи прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазин, перукарні, аптеки, об'єкти побутового обслуговування;
- окремо розташовані адміністративні будівлі місцевого значення та повсякденного обслуговування: відділення зв'язку, міліції, ощадбанку, адміністрації, комунальні служби;
- дитячі дошкільні навчальні заклади;
- культові споруди;
- місця масового відпочинку;
- кафе;
- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або міста в цілому;

						<b>ПЗ</b>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата		18

- тимчасові павільйони та кіоски для різноманітних видів роздрібної торгівлі та обслуговування;
- артезіанські свердловини;
- ветеринарні прийомні пункти та аптеки;
- об'єкти цивільного захисту.

Об'єкти допустимих видів забудови не повинні потребувати встановлення санітарно-захисних зон та не створювати негативного впливу на оточуюче середовище.

## **Містобудівні умови та обмеження №1 до земельної ділянки трансформаторної по вул. Січових Стрільців**

### **1. Загальні дані**

**1.1 Назва об'єкта будівництва:** трансформаторна.

**1.2 Інформація про замовника:** управління капітального будівництва Полтавського міськвиконкому.

**1.3 Наміри забудови:** інженерна споруда.

**1.4 Адреса будівництва або місце розташування об'єкту:** вул. Січових Стрільців, м. Полтава.

**1.5 Документ, що підтверджує право власності, або користування земельною ділянкою:**

- договір суперфіцію від 23.22.2016 року «Про надання в строкове платне користування земельною ділянкою, яка знаходиться в розпорядженні Полтавської міської ради за адресою : Україна, Полтавська область, місто Полтава, вул. Січових Стрільців, для будівництва комплексу садибної забудови (землі житлової та громадської забудови)»;

- акт приймання-передачі земельної ділянки Полтавської міської ради в користування для забудови (суперфіцій) за адресою м. Полтава, вул. Січових Стрільців;

**1.6 Площа земельної ділянки:** 0,0038 га.

**1.7 Цільове призначення земельної ділянки:** територія інженерної споруди.

**1.8 Посилання на містобудівну документацію:** Генеральний план м. Полтава (затверджений рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012р.).

**1.9 Функціональне призначення земельної ділянки:** для будівництва інженерної споруди (трансформаторної).

**1.10 Основні техніко-економічні показники:** у відповідності до меж та розмірів земельної ділянки (орієнтовні):

- площа земельної ділянки – 38 м<sup>2</sup>;

- площа забудови – 9 м<sup>2</sup>.

						<i>ПЗ</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата		19

**Містобудівні умови та обмеження №2  
до земельної ділянки очисних споруд по вул. Січових Стрільців**

**1. Загальні дані**

**1.1 Назва об'єкта будівництва:** очисні споруди.

**1.2 Інформація про замовника:** управління капітального будівництва  
Полтавського міськвиконкому.

**1.3 Наміри забудови:** інженерна споруда.

**1.4 Адреса будівництва або місце розташування об'єкту:** вул. Січових  
Стрільців, м. Полтава.

**1.5 Документ, що підтверджує право власності, або користування земельною ділянкою:**

- договір суперфіцію від 23.22.2016 року «Про надання в строкове платне користування земельною ділянкою, яка знаходиться в розпорядженні Полтавської міської ради за адресою : Україна, Полтавська область, місто Полтава, вул. Січових Стрільців, для будівництва комплексу садибної забудови (землі житлової та громадської забудови)»;

- акт приймання-передачі земельної ділянки Полтавської міської ради в користування для забудови (суперфіцій) за адресою м. Полтава, вул. Січових Стрільців;

**1.6 Площа земельної ділянки:** 0,0705 га.

**1.7 Цільове призначення земельної ділянки:** територія інженерної споруди.

**1.8 Посилання на містобудівну документацію:** Генеральний план м. Полтава (затверджений рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012р.).

**1.9 Функціональне призначення земельної ділянки:** для будівництва інженерної споруди (очисної споруди).

**1.10 Основні техніко-економічні показники:** у відповідності до меж та розмірів земельної ділянки (орієнтовні):

- площа земельної ділянки – 705,2 м<sup>2</sup>;

- площа забудови – 72 м<sup>2</sup>.

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

Ключовою ідеєю проекту є поділ однієї земельної ділянки на 82 окремі земельні ділянки на яких передбачається блокована та індивідуальна житлова забудова, а також ділянки для інженерних споруд. Кожна ділянка передбачає зведення житлового будинку з поверховістю не більше трьох поверхів.

						<i>ПЗ</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата		20

На території проектування передбачається будівництво дорожньої мережі, яка складається з житлових вулиць шириною 15 м. Вздовж усіх вулиць проходять велодоріжки суміщенні з тротуарами шириною 2,25 м. Передбачається, що велопарковки будуть розміщені окремо на кожній земельній ділянці.

Пропонується влаштувати дитячі майданчики з лавами та урнами для сміття та спортивний майданчик.

#### **4.6. Житловий фонд та розселення**

При розплануванні території проектування утворюється 82 земельні ділянки. Серед них виділено:

- земельна ділянка для загального користування (вулиці, дороги, проїзди) (1 шт.);
- земельна ділянка для загального користування (дитячі та спортивні майданчики)(1 шт.)
- земельна ділянка для інженерних споруд (очисні споруди) (1 шт.)
- земельна ділянка для інженерних споруд (трансформаторна підстанція) (1 шт.)
- земельні ділянки для житлової забудови (78 шт.).

Із розрахунку 78 житлових будинків та застосування коефіцієнту розселення 2,5 на зазначеній території проживатиме 195 осіб.

#### **4.7 Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування**

Проектом не передбачено об'єкти обслуговування на території даної земельної ділянки.

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

Транспортне обслуговування кварталу детального планування здійснюється по вул. Яківчанська, що є магістральною вулицею районного значення, та по вулиці місцевого значення Січових Стрільців.

Територія проектування в повній мірі забезпечена доступом до зупинок громадського транспорту. Найближча автобусна зупинка знаходиться по вул. Яківчанська.

Інтенсивність руху транспорту по вул. Яківчанська в годину «пік» - 1100-1000 приведених одиниць.

Місця зберігання автотранспорту в кварталі детального планування передбачено гаражами при кожному будинку окремо, проектною парковкою для тимчасового зберігання автомобілів на 18 машино-місць, а також існуючою парковкою на 8 машино-місць біля в'їзду до котеджного.

Червоні лінії по вул. Січових Стрільців відсутні (план червоних ліній вулиць м. Полтави, 2008 р.).

						<i>ПЗ</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата		21

Рух пішоходів здійснюється вздовж проїжджої частини вул. Січових Стрільців.

Територія проектування обмежена вулицею місцевого значення Січових Стрільців.

У проекті враховані магістральні вулиці та вулиці місцевого значення для забезпечення транспортної доступності з диференціацією за категоріями та навантаженням. Ширина визначена згідно норм, з урахуванням умов реконструкції, в залежності від категорії, з урахуванням потреби прокладання інженерних мереж.

Зупинки автобусів, маршрутних таксі знаходяться в пішохідній доступності на відстані 500 м одна від одної.

Всі вулиці в межах проектування житлові і визначені тупиковими проїздами для обслуговування об'єктів з розворотними майданчиками 12 x 12м .

Ширина проектних вулиць становить 15 м (з урахуванням вимог ДБН Б.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»).

Архітектурно-планувальне рішення території виконане з максимальним відокремленням руху автомобілів та пішоходів.

Проектована територія передбачена з введенням житлових вулиць та озелених територій.

Пішохідний рух в кварталі забезпечують пішохідні доріжки.

У проекті передбачено тротуари суміщені з велодоріжкою.

Ширина тротуарів прийнята 2,25 м, що забезпечує безперешкодний рух населення.

Гаражі передбачені вбудованими та прибудованими до кожного житлового будинку.

Стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту передбачені на в'їзді до житлового комплексу і розраховані на 18 машино-місць (проектна парковка) та на 8 машино-місць (існуюча парковка), згідно ДБН Б.2.2-12:2019.

#### **4.9. Доступність території для маломобільних груп населення**

Проектом передбачено умови безперешкодного і зручного пересування мало-мобільних груп населення по території кварталу, що проектується.

На перехрестях вулиць в місцях перетину тротуарів із проїжджою частиною передбачаються понижені бетонні борти. На автомобільних стоянках виділяються місця для паркування транспорту інвалідів.

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

При розробці розділу «Інженерне забезпечення» використані чинні нормативні документи:

- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»
- ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання зовнішні мережі та споруди»
- ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди»;

						<i>ПЗ</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата		22

- ДБН В.2.5-67:2013 «Опалення, вентиляція та кондиціонування»;
- ДБН В.2.5-20-2018 «Газопостачання. Інженерне обладнання будинків і споруд».

Цим розділом проекту вирішуються питання водопостачання, господарсько-побутового виведення каналізації, електропостачання і газопостачання території проектування.

Підключення інженерних мереж здійснюється до існуючих мереж централізованого електро-, газо-, водопостачання. Існуючі мережі електропостачання та газопостачання проходять по вул. Січових Стрільців. Існуюча мережа водопостачання проходить через територію проектування зі східного боку. Внаслідок проектування житлової забудови частина мережі водопостачання, газопостачання та електропостачання пропонується демонтувати та перемістити вздовж запроектованих проїжджих частин запроектованих вулиць.

Водопостачання міста Полтава здійснюється за рахунок підземних вод.

Вода, що має подаватися у водопровідні мережі за хімічним і бактеріологічним складом повинна відповідати вимогам ДСанПіН 2.2.4-171-10 «Гігієнічні вимоги до води питної, призначеної для споживання людиною».

Пропонується приймати категорію надійності систем водопостачання І (за вимогами пункту 8.4 ДБН В.2.5 - 74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди.»).

Проектовані самопливні каналізаційні мережі укладаються в межах поперечних профілів вулиць з ПВХ труб для зовнішньої каналізації.

На мережі каналізації встановлюються колодязі зі збірних залізобетонних елементів по т.п. 902-09-22 .84.

#### Водопостачання

Мережі водопроводу передбачено із пластикових труб. Місця підключення і тиск необхідно визначити на подальших стадіях проектування після отримання відповідних технічних умов від ПАТ «Полтававодоканал». В місцях підключення необхідно передбачати встановлення запірної арматури.

Внаслідок проектування житлової забудови частина мережі водопостачання пропонується демонтувати та перемістити вздовж запроектованих проїжджих частин запроектованих вулиць.

#### Каналізація

Водовідведення житлових будинків забезпечено до очисних споруд що розміщені з південного боку території проектування та має санітарно-захисну зону 25 м. Глибину закладання каналізаційної мережі необхідно передбачити за умови подальшого її розвитку та підключення інших об'єктів.

Каналізаційні мережі передбачається прокласти із поліетиленових труб, колодязі із збірних з/б виробів та поліетилену.

#### Протипожежні заходи

Для протипожежної безпеки передбачається використання водойми для гасіння пожеж, що знаходиться на відстані 1 км по дорогах з твердим покриттям. Радіус обслуговування становить не перевищує нормативні. Проектом забезпечується можливість проїзду пожежних машин до всіх будівель і споруд.

						<i>ПЗ</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата		23

Зовнішнє пожежогасіння кварталу передбачено пожежними машинами із пожежних гідрантів по водопровідній мережі .

Необхідний тиск буде створюватись пожежними машинами.

Витрата води на зовнішнє пожежогасіння на території, що проектується, та кількість одночасних пожеж прийнято згідно з таблицями 3 та 4 ДБН В.2.5 - 74:2013. Витрата складає 10,0 л/с на одну пожежу, а кількість одночасних пожеж – 3 шт.

Розрахунковий час гасіння пожежі – 3 години (пункт 6.2.13 ДБН В.2.5 - 74:2013).

Зовнішнє пожежогасіння на території, що проектується, передбачається від пожежних гідрантів Ø125 мм за ГОСТ 8220-85, що мають бути встановлені на водопровідній мережі на відстані не більше 200 метрів один від одного. У місцях розташування пожежних гідрантів на опорах освітлення проектом пропонується встановлення світлових покажчиків “ПГ”, згідно з ГОСТ 12.4.009-83. Конкретні місця розташування пожежних гідрантів та світлових покажчиків “ПГ” пропонується уточнити на подальших стадіях проектування (“Проект” і “Робоча документація”).

#### Газопостачання

При виконанні розділу «Газопостачання» були використані матеріали:

- нормативні документи:
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»
- ДБН В.2.5-20-2018 «Газопостачання. Інженерне обладнання будинків і споруд».

Забезпечення газом забудови, що проектується, пропонується здійснювати від існуючих мереж газопроводів. Проектом пропонується виконання перевірконого розрахунку даних мереж на пропускну спроможність в зв'язку з додатковими витратами газу на забудову, що проектується.

Норми витрати природного газу на комунально-побутові потреби населення прийняті згідно з ДБН В.2.5-20-2018 «Газопостачання. Інженерне обладнання будинків і споруд», на потреби опалення та гарячого водопостачання – згідно з вимогами «СНиП» та ДБН.

Газопостачання проектного житлового кварталу, передбачається від існуючих сталевих газопроводів. Точка підключення передбачена з проектного ГРП на території кварталу.

Для забезпечення проектової забудови газом на побутові потреби передбачається улаштування ГРП з двома паралельними нитками редукування для пониження тиску газу з високого до низького.

Роботи по газопостачанню проводяться у відповідності з "Правилами безпеки систем газопостачання України" та ДБН В.2.5-20-2018.

Теплопостачання житлових будівель здійснюватиметься від індивідуальних побутових газових котлів.

#### Електропостачання

Джерелом електропостачання зазначеної території пропонується передбачити від існуючих повітряних ліній електропередач вздовж вул. Січових Стрільців після отримання відповідних технічних умов від балансоутримувача

						<i>ПЗ</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата		24



інженерних мереж ПАТ «Полтаваобленерго». Згідно інформації ПАТ «Полтаваобленерго» за №03-27-05-65/4748 від 12.04.2017 у разі перенесення існуючих електромереж необхідно замовнику звернутися до ПАТ «Полтаваобленерго» для отримання технічних умов на перенесення кабельних ліній. По території проектування проходять повітряні лінії електропередач. Внаслідок проектування житлової забудови частина мережі електропостачання пропонується демонтувати та перемістити вздовж запроектованих проїжджих частин запроектованих вулиць.

Для забезпечення електропостачання кварталу забудови передбачається будівництво закритої трансформаторної підстанції напругою 0,4 кВ (ЗТП-10/0.4 кВ), від якої живляться проектовані будинки.

Всі металеві неструмопровідні частини електрообладнання та мереж підлягають заземленню, шляхом електричного з'єднання їх з глухозаземленою нейтраллю джерела живлення за допомогою нульових, захисних провідників.

Електромонтажні роботи виконати згідно з вимогами ПУЕ, СНиП 3.05.06-85, ПБЕЕС.

Місця та умови встановлення розрахункових засобів обліку, їх тип (електролічильники, вимірювальні трансформатори), визначаються згідно з ПУЕ та проектними рішеннями на подальших стадіях проектування.

Постачання електроприймачів житлових бинків I категорії надійності електропостачання слід виконати кабельними лініями від шин 0,4 кВ трансформаторної підстанції. Трансформатори ТП по стороні 0,4 кВ повинні бути підключені до незалежних взаєморезервуючих джерел живлення. У вступному пристрої споживачів обов'язковим є наявність АВР. Тип, кількість, технічні параметри та спосіб прокладання КЛ 0,4 кВ визначити проектом з урахуванням запроектованого навантаження та категорій електроустановок.

Живлення мереж зовнішнього освітлення передбачається від щита ТП 0,4 кВ.

Освітлювальні прилади зовнішнього освітлення (світильники, прожектори) можна встановлювати на спеціально призначених для такого освітлення опорах, а також на опорах повітряних ліній до 1 кВ.

Опори установок освітлення вулиць, доріг розташовуються на відстані не менше ніж 0,6 м – на житлових вулицях.

Для опор установок освітлення I-IV вітрового району при стінці ожеледі 20 -прогін 41м.

Мережі зовнішнього освітлення передбачається виконати самоутримними ізольованими проводами на опорах мережі 0,4 кВ.

Світильники прийняті типу РКУ-250 з натрієвими лампами.

Управління зовнішнім освітленням здійснюється автоматично.

Всі металеві не струмопровідні частини електрообладнання підлягають зануленню шляхом приєднання до нульового проводу мережі.

						<i>ПЗ</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата		25

#### 4.11. Інженерна підготовка і інженерний захист території, використання підземного простору

Територія, що передбачена для будівництва житлових будинків має сприятливий рельєф для будівництва, прокладання вулиць та інженерних мереж.

Ухил поверхні території проектування детального плану здійснюється у південний бік Полтавського міського парку (Дендропарку) і сягає 4,04 м згідно з даними топогеодезичного знімання в межах висотних відміток 156.88 – 152.84. Зазначена територія передбачається для житлової забудови. На даний момент на ділянці проектування знаходиться будівельний майданчик, який враховано детальним планом території.

Виконана схема інженерної підготовки та вертикального планування.

#### 4.12. Комплексний благоустрій та озеленення території

Благоустрій проектованої території — комплекс робіт з інженерного захисту, розчищення, осушення та озеленення території, а також соціально-економічних, організаційно-правових та екологічних заходів з покращання мікроклімату, санітарного очищення, зниження рівня шуму та інше, що здійснюються на території населеного пункту з метою її раціонального використання, належного утримання та охорони, створення умов щодо захисту і відновлення сприятливого для життєдіяльності людини довкілля.

Завданнями благоустрою є:

- організація належного утримання та раціонального використання територій, будівель, інженерних споруд та інших об'єктів;
- створення умов для реалізації прав суб'єктами у сфері благоустрою населених пунктів.

Елементами благоустрою є:

- покриття вулиць, доріг, проїздів, алей, тротуарів, пішохідних зон і доріжок відповідно до діючих норм і стандартів;
- зелені насадження уздовж вулиць, інших об'єктів благоустрою загального користування, санітарно-захисних зон;
- майданчики для сміттєзбірних контейнерів;
- засоби та обладнання зовнішнього освітлення та зовнішньої реклами;
- технічні засоби регулювання дорожнього руху.

До майданчиків для сміттєзбірних контейнерів передбачаються під'їзди.

Одним із основних елементів благоустрою є зелені насадження. Крім естетичного, вони мають ще й величезне санітарне значення. Вдале поєднання різних рослин дозволяє значно зменшити шкідливі санітарні фактори. Так, насадження дерев і кущів значно зменшують амплітуду температурних коливань, збільшують у спекотні дні вологість повітря, покращуючи таким чином теплообмін людини і її самопочуття.

Між тротуаром та проїжджою частиною існує смуга зелених насаджень для додаткової звукоізоляції.

						<i>ПЗ</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		26

Весь район, що підлягає проектуванню, благоустроюється. До житлових будинків запроектовані під'їзди завширшки не менш 2,75м, а також тротуари з асфальтобетонним покриттям шириною не менше 1,5м.

Біля центрального в'їзду передбачається розташування дитячих майданчиків та спортивного майданчику, а також стоянок автомобілів. Дорожні покриття облямовуються бортовими каменями.

Враховуючи інженерну підготовку, вся територія проектування благоустроюється із забезпеченням родючого шару ґрунту для створення озеленення ландшафту.

Території озеленення засаджуються стандартним посадковим матеріалом у відповідності з асортиментом місцевих розсадників, а для висіву газонів буде використовуватися суміш трав'янистих рослин.

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

В проекті враховані умови охорони та покращення навколишнього середовища, а саме:

- передбачаються житлові вулиці з нормативними параметрами та озелененням, відсутні транзитні дороги громадського та важкого транспорту через житлові квартали;

- запроектовані зелені території, паркові зони;

- прийнята архітектурно-планувальна схема забезпечує інсоляцію та вентиляцію ділянок житлової та громадської забудови;

- в проекті надається перевага наземним місцям для зберігання автомобілів, що розташовуються біля дворових просторів житлових груп. Це дає можливість збільшення кількості машино-місць та організувати благоустрій житлових кварталів;

- відкриті стоянки для тимчасового зберігання автомобілів розташовуються на нормативних відстанях від житла та забудови громадського призначення і відокремлюються від забудови смугами зелених насаджень;

- організація рельєфу запроектована з улаштуванням системи зливової каналізації;

- запроектовано очисні споруди для очищення господарсько-побутових стічних вод;

Запроектована забудова розташована за межами зони, де рівень шуму від існуючих вулиць перевищує максимально допущений рівень 70дБА (згідно з вимогами „Санітарних норм допустимого шуму в приміщеннях житлових і громадських будівлях і на території житлової забудови.”)

В проекті між проїжджою частиною і тротуаром передбачається розміщення зеленої зони з насадженням трав'яного покриву та дерев, що додатково знижує рівень звуку.

Також будівництво житла буде здійснюватися із шумозахисних огорожувальних конструкцій та оснащуватися вікнами із шумозахисними властивостями.

						<i>ПЗ</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата		27

#### 4.14. Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 3 до 7 років

До таких заходів відносяться:

- Розгляд розробленої містобудівної документації «Детальний план території по вул. Січових Стрільців в м. Полтава» на засіданні архітектурно-містобудівної ради та громадських обговореннях.
- Отримання містобудівних умов і обмежень забудови земельних ділянок.
- Розроблення робочої документації для будівництва блокованих та садибних житлових будинків.
- Прокладання магістральних мереж водопостачання, газопостачання, каналізації та електропостачання, будівництво інженерних споруд, благоустрій території.
- Здійснення будівництва житлових будинків на підставі отриманої проектною документацією з реєстрацією декларації щодо початку будівельних робіт.
- Будівництво відкритих автостоянок для тимчасового зберігання автомобілів.
- Проведення заходів з благоустрою території і влаштування відповідних майданчиків згідно проектних рішень.

#### 5. Основні техніко-економічні показники

Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників	
		Існуючий стан	Етап від 3 до 7 років
1	2	3	4
<b>1. Територія</b>			
Територія в межах проекту в т.ч.:	га	5,6003	5,6003
1.1. Житлова забудова	га	-	1,1594
1.2. Озеленення	га	-	2,9213
1.3. Вулиці	га	-	1,3655
1.5. Територія об'єктів інженерної інфраструктури:	га	-	0,129
- площа території трансформаторної підстанції	га	-	0,0038
- площа території очисних споруд	га	-	0,0732
- площа території господарського майданчику	га	-	0,0521
1.5. Ігрові майданчики для дітей	га	-	0,0136
1.5. Майданчики для занять фізкультурою та ігровими видами спорту	га	-	0,0115

						<i>ПЗ</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		28

1.5. Щільність забудови	%	-	20,9
<b>2. Населення</b>			
2.1.Щільність населення у тому числі:	чол./га	-	41,7
2.2. Чисельність населення	чол.	-	234
<b>3.Відкриті стоянки для постійного зберігання автомобілів</b>			
4.1. Гаражі для постійного зберігання автомобілів	шт.	-	78
4.2. Відкриті автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів	маш./місць	8	26
<b>4.Загальна кількість житлових будинків</b>	шт.	-	78

## 6. Перелік вихідних даних

- договір суперфіцію від 23.22.2016 року «Про надання в строкове платне користування земельною ділянкою, яка знаходиться в розпорядженні Полтавської міської ради за адресою : Україна, Полтавська область, місто Полтава, вул. Січових Стрільців, для будівництва комплексу садибної забудови (землі житлової та громадської)»;

- акт приймання-передачі земельної ділянки Полтавської міської ради в користування для забудови (суперфіцій) за адресою м. Полтава, вул. Січових Стрільців;

- рішення Полтавської Міської Ради (двадцять перша сесія сьомого скликання) від 19.02.2019 року про розроблення детальних планів територій;

- завдання на розроблення детального плану території;

- довідка № 2 «Комунального підприємства «Спецкомбінат похоронно-ритуального обслуговування» Управління житлово-комунального господарства від 09.01.2020 року;

- лист з Управління капітального будівництва Полтавського міськвиконкому про надання вихідних даних для розробки детального плану території по вул. Січових Стрільців від 04.03.2019 року № 01-03/05/281;

- лист з Управління економічних питань виконавчого комітету Полтавської міської ради про надання інформації від 21.10.2019 року № 01-03/05/1305;

- лист з Управління соціального розвитку виконавчого комітету Полтавської міської ради про надання інформації від 21.10.2019 року № 01-03/05/1306;

- лист з Управління охорони здоров'я Полтавської міської ради про надання інформації від 11.01.2020 року № 01-10-02-13/43-06;

- лист з Управління культури виконавчого комітету Полтавської міської ради про надання інформації від 21.10.2019 року № 01-03/05/1308;

						<i>ПЗ</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата		29

- лист з Управління з питань цивільного захисту, оборонної роботи та взаємодії з правоохоронними органами Полтавської міської ради про надання інформації від 21.10.2019 року № 01-03/05/1309;
- лист з Управління з питань містобудування та архітектури виконавчого комітету Полтавської міської ради про надання вихідних даних для розробки детального плану території по вул. Січових Стрільців від 21.10.2019 року № 01-03/05/1310;
- лист з Головного Управління статистики у Полтавській області про надання інформації від 21.10.2019 року № 01-03/05/1311;
- лист з Управління освіти виконавчого комітету Полтавської міської ради про надання інформації від 25.10.2019 року № 01-03/05/1337;
- лист з Полтавського міського управління земельних ресурсів та земельного кадастру виконавчого комітету Полтавської міської ради від 20.11.2019 року № 01-04-01.2-07/1850;
- містобудівні умови та обмеження №30 забудови земельної ділянки по вул. Січових Стрільців Управління з питань містобудування та архітектури Полтавського міськвиконкому від 07.09.2015 року № 01-02-01-16/1890 ;
- вихідні дані надані Управлінням капітального будівництва Полтавського міськвиконкому ;
- топогеодезична зйомка М 1:1000;
- ситуаційний план робочого проекту виконавець ФОР Волинський Д.В.;
- схема прокладання ПЛ ДПР-27,5 кВ виконавець ФОР Волинський Д.В.

Головний архітектор проекту

Гузик В.В.

						<i>ПЗ</i>	Аркуш
							30
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата		