

# **ЗМІСТ ПРОЕКТУ**

## **ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА**

1. Вступ.
2. Законодавча основа проекту.
3. Методична основа проекту.
4. Картографічна основа проекту.

## **ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

1. Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов.
2. Стисла історична довідка.
3. Оцінка існуючої ситуації, використання території, забудови.
4. Розподіл території за функціональним використанням. Виявлення резервних земельних ділянок та уточнення їх цільового призначення.
5. Характеристика видів використання.
6. Пропозиції до встановлення режиму забудови .
7. Переважні супутні та допустимі види використання території.
8. Основні принципи просторової організації території.
9. Житловий фонд та розселення.
10. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування.
11. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів та автостоянок.
12. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж та споруд.
13. Інженерна підготовка та інженерний захист територій.
14. Заходи цивільного захисту (цивільної оборони)
15. Комплексний благоустрій та озеленення територій.
16. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.

17. Заходи щодо реалізації детального плану
18. Перелік вихідних даних
19. Техніко-економічні показники.

#### **КРЕСЛЕННЯ**

1. Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту (масштаб довільний) - ДП-1
2. План існуючого використання ( М 1:500 ) - ДП-2.
3. Опорний план ( М 1:500 ) - ДП-3
4. Схема планувальних обмежень ( М 1:500 ) - ДП-4.
5. План розподілу території ( М 1:1000 ) - ДП-5
6. Проектний план ( М 1: 500) - ДП-6
7. План червоних ліній ( М 1:500 ) - ДП-7
8. Схема організації руху транспорту і пішоходів (М 1:500) - ДП-8
9. Схема інженерної підготовки території та вертикального планування ( М 1:500 ) - ДП-9

#### **ДОДАТКИ**

1. Викопіювання із схеми планувальних обмежень - додаток № 1.
2. Викопіювання із схеми магістралей – додаток №2.
3. Викопіювання із картограми інтенсивності руху транспорту – додаток №3.
4. Викопіювання із схеми інженерної підготовки території дощової каналізації – додаток №4.
5. Викопіювання із схеми пасажирського транспорту – додаток №5
6. Викопіювання із схеми інженерно-будівельної оцінки території – додаток №6.
7. Викопіювання із схеми водопостачання та водовідведення – додаток №7.
8. Викопіювання із схеми газопостачання, тепlopостачання – додаток №8.
9. Викопіювання із зони охорони пам'яток архітектури та містобудування національного та місцевого значення м. Полтава – додаток №9.
10. Викопіювання із зонінг плану – додаток №10.

# ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА

## 1. Вступ

Детальний план території обмеженої вул. Маяковського пров. Кустарним та проїздом у м. Полтаві, виконаний ТОВ «ФІРМА «АРХІМІСТО» (сертифікат № АА 001970) 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», замовлення № 01-16-62 від 19.12.2016р., 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 території;
- 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 міст «Діпромісто» (м. Київ) і затверджений рішенням двадцятої сесії шостого скликання Полтавської міської ради від 16.12.2012р., Правил забудови та використання території міста Полтава (зонінг-планом), що затверджений рішенням

десятої сесії Полтавської міської ради двадцять третього скликання від 30.12.1999 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 ;
- забезпечення комплексної забудови території;
- доцільності, обсягів та послідовності реконструкції забудови;
- організації зручних транспортних та пішохідних комунікації з урахуванням існуючої дорожньо-транспортної та пішохідної мережі;
- аналізу розташування та ємності існуючих тимчасових та постійних місць 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» .
8. "Положення по земельно-кадастровій інвентаризації земель населених пунктів" (zareєстровано в Міністерстві юстиції України 31.10.97р. за № 522/2326).
9. Закон України «Про благоустрій населених пунктів».

## **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.1.1.7-2002 «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 ТОВ «Трансбуд - ПЛТ» в 2017 році.

## **ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

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

## **1.1. Місце розташування ділянки проектування.**

Ділянка проектування - це земельна ділянка загальною площею 6680 кв.м. що обмежена вул. Маяковського, пров Кустарним та місцевим проїздом.

Ділянка проектування розташована в південно-західній частині міста в Шевченківському адміністративному районі.

На відстані 480 метрів від ділянки проектування проходить магістральна вулиця загально міського значення Київське шосе, що є частиною автодороги державного значення М-03 (Київ–Харків-Довжанський).

Вулиця Маяковського, що обмежує ділянку проектування з північного боку безпосередньо сполучена з вул. Європейською, яка на сьогодні є не лише магістральною вулицею загальноміського значення але й частиною автодороги державного значення М-22 (Полтава-Олександрія), що транзитно проходить через житлову територію міста. Отже з вище викладеного можна зробити висновок що ділянка проектування має добре транспортне сполучення через вул. Європейську з центральною частиною міста та усіма районами м. Полтави.

Поруч з ділянкою розроблення детального плану розміщуються квартали що частково забудовані житловими будинками середньої поверховості ( 3-5 поверхів), багатопверховими будинками ( 5-10 поверхів) та житловими будинками садибного типу. Неповдалік розташовані земельні ділянки дитячого дошкільного закладу № 40 “Ромашка» та загальноосвітньої школи I-III ступенів №23.

Безпосередньо ділянка проектування обмежена:

- з північного боку – проїжджою частиною житлової вулиці Маяковського;
- з західного боку прибудинковою територією багатоквартирного житлового будинку за адресою пров. Кустарний, 6;
- з південного боку проїжджою частиною провулку Кустарний;
- з східного боку проїжджою частиною місцевого проїзду.

## **1.2. Природні умови.**

Ділянка проектування як і вся територія міста відноситься до Південної лісостепової області Придніпровської рівнини, центральної частини Ворсклянського фізико-географічного району. Територія району поділена р. Ворсклою на дві частини: західну (де безпосередньо розташована ділянка розроблення детального плану) – підвищену платоподібну і східну – низовинну плоску.

Клімат атлантико-континентальний з помірним зволоженням, що характеризується теплим літом і тривалою, відносно суворою зимою. Пересічна температура січня – мінус 7,0 °С, липня – плюс 20,5 °С. Абсолютний мінімум становить – мінус 37 °С , при цьому абсолютний максимум складає – плюс 38 °С . Період з температурою понад +10 °С становить 163 днів. Висота снігового

покриву сер./макс. становить - 19-56 см. Висота снігового покриву середньодекадна – 19 см. Кількість днів зі сніговим покривом - 89. Глибина промерзання ґрунту сер./найбільша - 68 см/121 см.

Розрахункові температури: найбільш холодної п'ятиденки – мінус 22 °С, зимової вентиляційної – 10,6 °С. Опалювальний період триває 187 діб, середня температура – мінус 19 °С. Несприятливі атмосферні явища тривають (кількість днів середня/найбільша): тумани – 62/82, заметілі – 29/50, грози -29/37, сильні вітри (більше 15 м/с) – 15/40.

Територія належить до недостатньо вологої, теплої агро-кліматичної зони. Середньорічна кількість опадів - 485 мм: в т. ч. теплий період - 338 мм, холодний - 147 мм. Вологість повітря 74%. Швидкість вітру 5 м/с. Домінуючі вітри та їх повторювальність Сх-14,2%, Пн. Сх. - 14%. Найбільша швидкість вітру, щорічно – 22 м/с.

Характеристика кліматичних умов необхідних для прийняття планувально-конструктивних рішень взята за середніми даними багаторічних спостережень на МС Полтави.

Згідно з картою кліматичного районуванням ДСТУ –Н.Б.В.1.1-27:2010 ділянка проектування розташована в 1-му північно-західному будівельно-кліматичному районі.

Територія характеризується підвищеним природним потенціалом забруднення приземних шарів повітря та відповідно малосприятливими умовами розсіювання викидів в атмосфері.

В геоструктурному відношенні територія району розташована в межах центральної частини Дніпровсько-Донецької западини. Кристалічні породи фундаменту залягають на великих глибинах – декількох кілометрів і перекриваються зверху потужною осадовою товщею порід всіх стратиграфічних груп від архею до кайнозою. Корінну літогенну основу утворюють відклади палеогену та неогену, зверху всюди перекриті четвертинними алювіально-делювіальними відкладами середньою товщиною біля 20 м. Характерною рисою геологічної будови території є значний розвиток покривних лесових та алювіальних відкладів.

### **1.3. Гідрологічні умови.**

В гідрогеологічному відношенні ділянка проектування як і вся територія міста розташована в межах центрального грабена Дніпровсько-Донецького артезіанського басейну. В цілому цей басейн характеризується відносно великими запасами прісних підземних вод, які формуються в четвертинних, неогенових, палеогенових і сеноман-нижньокрейдяних відкладах. Практичне значення для централізованого водопостачання населення міста має водоносний комплекс сеноман-нижньокрейдяних відкладів.



#### **1.4. Інженерно-будівельна оцінка території.**

Відповідно схеми інженерно-геологічного районування ділянка проектування розташована в межах зони середньої складності будівельних умов освоєння.

В плані сейсмічної характеристики територія відноситься до несейсмічної зони – 5 балів, (Карта ОСР 2004-А України, ДБН В.1.1-12:2006 “Строительство в сейсмических районах Украины”).

Ділянка проектування відноситься до територій сприятливих для будівництва з ухилами поверхні 0,5 - 8%. Ґрунтові води зустрічаються на глибині 3-10 м. При будівельному освоєнні цієї території практично не потребують затрат на інженерну чи планувальну підготовку.

Згідно з наданими вихідними даними (див. додаток №6) ділянка розроблення детального плану не потрапляє до територій що знаходяться в зоні підтоплення чи затоплення. В межах ділянки не спостерігається ерозійні, зсувні процеси чи інші несприятливі для будівництва умови. Отже ділянка проектування відноситься до сприятливих для будівництва територій, і не потребує великих затрат на інженерну чи планувальну підготовку.

#### **1.6. Екологічний стан.**

Джерелами атмосферного забруднення в місті є пересувні, та стаціонарні об'єкти.

До стаціонарних джерел атмосферного забруднення відносяться виробничі та комунальними підприємствами 1-5 класів. Викиди шкідливих речовин від стаціонарних джерел забруднення обумовлені діяльністю близько 390 різногалузевих промислових підприємств, в т.ч. 49 – харчової промисловості. Пріоритетними за обсягами емісій у повітряне середовище міста є підприємства таких галузей промисловості: як теплоенергетика, на долю якої припадає 43,73% загального об'єму викидів шкідливих речовин, друге місце посідає харчова промисловість (18,1% загального обсягу викидів), а на третьому місці знаходиться машинобудівний комплекс, який налічує 11,3% викидів від загальної кількості емісій. Проте основними стаціонарними джерелами забруднення повітря в місті є: котельні ОВП “Полтаватеплоенерго” та інших підприємств і установ.

У відповідності до схеми планувальних обмежень Проекту коригування генерального плану м. Полтава ділянка проектування розташована за межами санітарно-захисної зони підприємств 4-5 класу. Санітарно захисна зона даних підприємств відповідно до ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів» становить 50-100м.

До пересувних джерел забруднення відносяться автотранспортні засоби викиди яких становлять понад 90% від загальної кількості викидів по місту. Загальна кількість автотранспортних засобів в місті біля 46 тисяч одиниць, з них автомобілів індивідуальних власників, які є основними пересувними

забруднювачами близько 34 тисяч. Найбільш несприятлива ситуація склалася на центральних магістралях, де інтенсивність руху досягала 20 тисяч транспортних засобів на добу. Це вулиці – Європейська, Соборності, Маршала Бірюзова, Сінна, Великотирновська, Зіньківська, Київське-Харківське шосе. Інтенсивність забруднення вздовж цих магістралей в годину ”пік” місцями може перевищувати 5 ГДК. Слід зазначити, що рух транспорту з постійною швидкістю в екологічному відношенні більш позитивний, ніж режимний, особливо для районів житлової забудови.

Ділянка проектування розташована на територіях що потрапляють в зону акустичного забруднення від автомагістралі вул. Європейська, де згідно картограми інтенсивності руху транспорту «Проекту коригування генерального плану м. Полтава» (затверджений рішенням позачергової тридцять сьомої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 27.12.2013р.) інтенсивність руху транспорту в годину пік становить 2200 приведених одиниць (див. додаток №3). Інтенсивність забруднення вздовж вул. Європейська в годину ”пік” місцями може перевищувати 5 ГДК.

## **1.7. Соціально-економічні та містобудівні умови.**

### **Містобудівні умови.**

Територія розроблення детального плану згідно генерального плану м. Полтави, ( див. ГП-1 ), що затверджений рішенням дванадцятої сесії шостого скликання Полтавської міської ради від 16.03.2012р. відноситься до територій існуючої садибної забудови та до територій комплексної реконструкції кварталів застарілого житлового фонду. Згідно «Правил забудови та використання території м. Полтава», що затверджені рішенням десятої сесії Полтавської міської ради третього скликання від 30.12.1999р. ділянка проектування розташована в межах району садибної забудови – ЖСЗ.

Ділянка проектування безпосередньо розташована в Шевченківському адміністративному районі який охоплює район Центру, мікрорайони: Мотель, Алмазний, Сади-1, Сади-2, Огнівка. До складу району входять селище Яр Кобищани, Очеретянка, частково території селищ Щербані, Розсошенці, Іванова та Інститутська гори.

### **Соціально-економічні умови.**

Згідно пропозицій по стратегії соціально-економічного розвитку викладеного в генеральному плані м. Полтава не дивлячись на зростання невиробничої сфери як в цілому по місту так і безпосередньо в Шевченківському районі у перспективі має зберегтися стратегія розвитку промислового виробництва, спеціалізованого на середньо- та високотехнологічних галузях виробництва. Нової якості повинна набути розподільча сфери (торгівля, громадське харчування, матеріально-технічне постачання і збут), частка зайнятих у якій зросте щонайменше до 15,8%. Крім

іншого у районі будуть активно формуватись нові функції. В результаті зростання ринкової інфраструктури (понад 5% зайнятих) місто набуде рис великого ділового центру. Закріпиться статус міста як великого освітнього і наукового центру (11,6% зайнятих у господарстві).

На сьогодні в Шевченківському районі діє ряд підприємств зокрема: ГПУ "Полтавагазвидобування", СП "Газонафтова компанія", НГВУ "Полтаванафтогаз", ВАТ "Полтавакондитер", ЗАТ "Полтавпиво", ТОВ "Полагросервіс", Видавництво "Полтава", ВАТ "Алмазний завод", ВАТ "Керамік", ВАТ "Полтавамедскло", ВАТ "НП Емальхіммаш і НТ "Колан", ВАТ "Електромотор", ВАТ "Лтава", ОВП "Полтаватеплоенерго", ОП "Полтававодоканал", УДПЕЗ "Укртелеком".

В районі діють чотири вищих учбових заклади: Національний педагогічний університет ім. В.Г. Короленка, Національний державний технічний університет ім. Ю. Кондратюка, Українська медична стоматологічна академія, Філія Полтавського відділення юридичної академії ім. Ярослава Мудрого.

Серед середніх спеціальних закладів, три професійно-технічних училища (СПТУ №10, СПТУ №17, СПТУ №31), шістнадцять загальноосвітніх шкіл (№ 3,4,6,8,10,14,16,19,23,26,27,28,29,31,33,34), школа ліцей №1. Діє дві музичних, три спортивних та художня школа, 20 дошкільних дитячих закладів.

На території району працюють заклади культури: міський парк культури та відпочинку «Перемога», співоче поле ім. Марусі Чурай, обласний український музично-драматичний театр ім. М.В.Гоголя, обласний театр ляльок, палац дитячої та юнацької творчості, обласна державна філармонія. Працює шість бібліотек та вісім музеїв зокрема: Полтавський державний літературно-меморіальний музей Панаса Мирного, Полтавський державний літературно-меморіальний музей В.Г. Короленка, Полтавський державний літературно-меморіальний музей І.П. Котляревського, музей садиба І.П. Котляревського, музей історії міліції, музей авіації та космонавтики, Полтавський художній музей, Красназавчий музей. Крім цього в районі розташована 120 пам'яток історії архітектури та культури.

## **Основні характеристики Шевченківського району станом на 2008 рік.**

( згідно даним офіційного сайту Полтавської міської ради).

Станом на 2008 рік територія району становила 2136,6 га, кількість населення - **139 тис чол.** ( в т.ч. працездатних 20,1 тис.чол., дітей до 18 років 23,8 тис.чол., пенсіонерів всіх категорій 38,2 тис.чол.); вулиць майдані та бульварів – 163; провулків – 111; парків, скверів – 15; загальна площа зелених насаджень – 1280 га.

Основні показники по Шевченківському районі наведені в таб.№1.

Таблиця №1

№ п.п.	Найменування	Показник	Одиниця виміру
1.	Площа району		
2.	Кількість населення в т.ч.: працездатних дітей до 18 років пенсіонерів усіх категорій	- - -	139 тис.
3.	Вулиць, майданів, 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 тому числі: міський житловий фонд відомчий фонд житлово-будівельних кооперативів	в - - -	5436 1500 75 76 шт.
9.	Приватних будинків	3785	
10.	Магазинів всього тому числі: продовольчих промтоварних	в - -	678 318 360
11.	Ринків	8	
12.	Перукарень	36	
13.	Фотоательє	12	
14.	Аптек та аптечних кіосків	57	
15.	Підприємств громадського харчування	145	
16.	Промислових підприємств	45	
17.	Будівельних організацій	15	
18.	Транспортних підприємств	5	
19.	Медичних закладів	9	
20.	Вищих учбових 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 і 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.

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

- чисельність наявного населення на 1 липня 2013 р. — 295630 осіб;
- чисельність постійного населення на 1 липня 2013 р. — 288609 осіб.

Згідно інформації офіційного сайту Полтавської міської ради м. Полтава станом на 01.08.2017 року чисельність наявного населення - 290077 осіб, загальне скорочення чисельності населення у січні-липні 2017 року - 1886 осіб.

Згідно даних офіційного сайту Полтавської міської ради, та листа №548/10 від 06.11.2017р. Управління економічних питань, окремих програм та заходів спрямованих на поліпшення соціального забезпечення території проектування окрім дозволу на розроблення детального плану зазначеної території (згідно рішення 8 сесії Полтавської міської ради 7 скликання від 15.11.2016р.) – немає. Інформація про інші інвестиційні наміри щодо економічного розвитку даної території в управлінні економічних питань відсутня. Проте у м. Полтава діє Програма соціального забезпечення та

соціального захисту населення  
сформована з метою запровадження додаткових гарантій соціального захисту мешканців міста.

м. Полтава “Турбота” на 2017 рік, яка

## **2. Стисла історична довідка.**

Ділянка проектування розташована в Шевченківському адміністративному районі м. Полтава і має більше ніж 60-ти річну історію.

Шевченківський (Октябрський) район був створений 12 квітня 1952 року відповідно до Указу Президії Верховної Ради Української РСР «Про утворення в місті Полтаві внутрішньоміських районів Жовтневого, Ленінського і Київського». Але назва «Жовтневий» не прижилась, з того часу у офіційних документах та у спілкуванні мешканці міста називали його Октябрським.

20 травня 2016 року Октябрський район м. Полтави перейменовано на Шевченківський.

Район займає мальовничу 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. До складу району увійшли селище Кобищани, Очеретянка, частково території селищ Щербані, Розсошенці, Іванова гора та Студентська гора з яких відкривається чудовий вид на річку Ворскла та Хрестовоздвиженський монастир.

В 50-60-х роках в Шевченківському районі повним ходом йшла відбудова інфраструктури, повертаються підприємства з евакуації. З’являються підприємства та заводи які згодом стали флагманами промислового виробництва не тільки в Полтаві, а й усю Україну зокрема: «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 закурсували 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 (на сьогодні Європейська), 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. Саме в цей період зводяться багатоквартирні житлові будинки що розташовані поруч із ділянкою проектування.

В ХХІ сторіччі район продовжує органічно розвиватися. Постановою Верховної Ради України від 23.03.2000р. до складу Шевченківського району включено селище Яр.

### **3. Оцінка існуючої ситуації, використання території, забудови.**

#### **3.1. Планувальні обмеження та стан навколишнього середовища.**

Згідно схеми планувальних обмежень «Коригування Генерального плану м. Полтава» ( див. додаток № 1) ділянка проектування розташовується за межами санітарно-захисної зони підприємств 4-5 класу шкідливості ( санітарно-захисна зона згідно ДСП 173-96 становить 50-100м) та за межами санітарно-захисної зони автомагістралі Київське шосе ( санітарно-захисна зона згідно ДСП 173-96 становить - 100м). Проте згідно картограми інтенсивності руху транспорту Коригування генерального плану м. Полтава ( див. додаток № 3 ) ділянка розроблення детального плану розташована в зоні шумового (акустичного) забруднення. Основним джерелом понаднормативних акустичних навантажень, є автотранспорт.

Зважаючи на те, що ділянка розташована на відстані 66 метрів від автомагістралі загальноміського значення вул. Європейська, що забезпечує зв'язок південних районів міста з центром міста, а також має вихід на Кременчук, то вона повністю розташована в зоні її акустичного забруднення. Інтенсивність руху вздовж вул. Європейська становить 2200 приведених одиниць в годину пік. Згідно спостережень, що були проведені в місці перетині вул. Київське шосе та вул. Європейська рівень шуму складає: фоновий – 38 Дб, рівень шуму – 60 Дб.; рівень шуму максимальний – 72 Дб. Ділянка проектування частково потрапляє в зону акустичного забруднення від вул. Степового Фронту інтенсивність руху транспорту вздовж якої в годину пік становить 1300 приведених одиниць.

Враховуючи, що згідно наданих вихідних даних в межах ділянки проектування немає інших планувальних обмежень то санітарний стан ділянки розроблення детального плану можна вважати сприятливим для спорудження житлових та громадських об'єктів будівництва. Проте, враховуючи, що вона розташована в зоні акустичного забруднення вул. Європейська, необхідно передбачити застосування шумозахисних заходів першої лінії забудови.

### **3.2. Характеристика видів використання в межах ділянки проектування.**

Територія розроблення детального плану згідно генерального плану м. Полтави, що затверджений рішенням дванадцятої сесії шостого скликання Полтавської міської ради від 16.03.2012р. відноється до територій існуючої садибної забудови та відноється до територій комплексної реконструкції кварталів застарілого житлового фонду (див. аркуш ГП-1 )

Відповідно до історико-архітектурного опорного плану, науково-проектної документації для визначення історичних ареалів та меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування у складі проекту коригування генерального плану м. Полтава, затверджених рішенням позачергової тридцять сьомої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 27.12.2013р., ділянка розроблення детального плану не потрапляє в межі охоронних зон і на її території немає об'єктів архітектури, пам'яток природи чи інших об'єктів що являли якусь цінність. (див. додаток № 9 )

Згідно «Правил забудови та використання території м. Полтава» що затверджені рішенням десятої сесії Полтавської міської ради третього скликання від 30.12.1999р. ділянка проектування розташована в межах району садибної забудови – ЖСЗ (25-60 чол/га) (див. додаток № 10 ). В межах зазначеної зони згідно даних правил дозволяються такі види забудови і використання території;

- одно- і двоквартирні індивідуальні житлові будинки;
- установи соціально-культурного і побутового обслуговування первинного рівня, а також тимчасові павільйони і кіюстки для різноманітних видів роздрібної торгівлі і обслуговування;
- окремо розташовані адміністративні будівлі місцевого значення;
- культові споруди;
- дрібні підприємства ремісничо-виробничої діяльності без екологічних обмежень;
- будівлі і споруди інженерно-технічної інфраструктури обслуговуючи даний район .

Дозволяються додатково:

- розміщення промислово-виробничих і комунальних об'єктів без екологічних обмежень з площею ділянки не більше 1,0 га і не більше 15% території району.

### **3.3. Характеристика цільового використання та забудови в межах ділянки проектування.**

В межах ділянки розроблення детального плану наразі розташовано сім земельних ділянок, що станом на 27.10.2017р. є сформованими та внесеними до публічної кадастрової карти України ( див. аркуш ГП-1 ) зокрема:

- земельна ділянка з кадастровим номером - 5310137000:18:011:0230; типом власності - приватна власність; цільовим призначенням - 02.01 для



будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка); площею - 0.0814 га.

- земельна ділянка з кадастровим номером - 5310137000:18:011:0012; типом власності - приватна власність; цільовим призначенням - для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд; площею - 0.0959 га.
- земельна ділянка з кадастровим номером - 5310137000:18:011:0043; типом власності - приватна власність; цільовим призначенням - для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд; площею - 0.0806 га.
- земельна ділянка з кадастровим номером - 5310137000:18:011:0061; типом власності - приватна власність; цільовим призначенням - для будівництва та обслуговування жилого будинку господарських будівель і споруд; площею - 0.1 га.
- земельна ділянка з кадастровим номером - 5310137000:18:011:0045; типом власності - приватна власність; цільовим призначенням - для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва; площею – 0,0629 га.
- земельна ділянка з кадастровим номером - 5310137000:18:011:0252; типом власності - приватна власність; цільовим призначенням - 02.01 для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка); площею - 0.0695 га.
- земельна ділянка з кадастровим номером - 5310137000:18:011:0239; типом власності - приватна власність; цільовим призначенням - 02.01 для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка); площею - 0.0467 га.

Згідно наданих вихідних даних Полтавського міського управління земельних ресурсів та земельного кадастру (лист № 01-04-01-07/49 від 13.01.2017р.) в межах ділянки проектування розташовані земельні :

- земельна ділянка по вул. Маяковського,9 що перебуває у приватній власності гр. Токар О.М. площею – 814 кв.м.
- земельна ділянка по вул. Маяковського,5 що перебувала у власності ТОВ інвестиційна науково-промислова компанія «ОЗОТ» площею - 959 кв.м.
- земельна ділянка по вул. Маяковського,3 що перебувала у власності ТОВ інвестиційна науково-промислова компанія «ОЗОТ» площею – 806 кв.м.
- земельна ділянка по пров. Кустарному, 2а, що перебуває у приватній власності Бородай В.М. площею – 629 кв.м.
- земельна ділянка по пров. Кустарному 4а що перебуває у приватній власності Грідін В.А. площею – 695 кв.м.
- земельна ділянка по пров.Кустарний, 2 що перебувала у власності ТОВ інвестиційна науково-промислова компанія «ОЗОТ» площею – 1000 кв.м.

Згідно договору купівлі – продажу земельної ділянки № 2174 від 29.11.2016р. посвідченого приватним нотаріусом Полтавського міського нотаріального округу Удовіченко М.Ю., та витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 7426568 від 29.11.2016 р. земельна ділянка за адресою пров. Кустарний,2 на праві приватної власності належить ТЗДВ «Полтаватрансбуд».

Загальні данні по земельним ділянкам що розташовані у межах розроблення детального плану наведені у таб.2.

Таблиця №2

Адреса розташування земельної ділянки	Кадастровий номер	Цільове призначення	Тип власності	Площа кв.м.	Власник
вул. Маяковського,9	5310137000:18:011:0230	02.01	Приватна	814,0	Токар О.М.
вул. Маяковського,7	-	-	Користування	862,0*	-
вул. Маяковського,5	5310137000:18:011:0012	02.01	Приватна	959,0	ТОВ інвестиційна науково-промислова компанія «ОЗОТ»
вул. Маяковського,3	5310137000:18:011:0043	02.01	Приватна	806,0	ТОВ інвестиційна науково-промислова компанія «ОЗОТ»
пров. Токарний,2	5310137000:18:011:0061	02.01	Приватна	1000,0	ТЗДВ «Полтавтрансбуд»
пров. Токарний,2а	5310137000:18:011:0045	02.01	Приватна	629,0	Бородай В.М.
пров. Токарний,4	5310137000:18:011:0239	02.01	Приватна	467,0	-
пров. Токарний,4а	5310137000:18:011:0252	02.01	Приватна	695,0	Грідін В.А

\* площа визначена у відповідності до існуючого використання з урахуванням топографічного плану виконаного ТОВ «Трансбуд-ПЛТ» у 2016 році.

В межах ділянки проектування на сьогодні розташовується три одноквартирних житлових будинки садибного типу за адресами: вул.Маяковського, 7,9 та пров. Кустарний, 2а та один двоквартирний будинок

за адресою пров. Кустарний, 4, 4а що перебувають у приватній власності. На приватних земельних ділянках за адресами: вул. Маяковського, 5, 3 та пров. Токарний, 2 забудова відсутня. В межах зазначених земельних ділянок на сьогодні розташовано декілька дерев та чагарників, решта території вкрита трав'яною рослинністю.

### **3.4. Характеристика інженерного обладнання, транспорту, озеленення і благоустрою.**

#### **Водопостачання .**

Джерелом господарсько-питного водопостачання є артезіанські води сеноман-нижньокрейдяного горизонту, який залягає на глибині 400–800 м. Водопостачання міста здійснюється за допомогою п'яти водозабірних майданчиків. Для створення необхідного запасу води та регулювання її подачі в місто побудовано 8 резервуарів чистої води загальним об'ємом 48000 куб. м.

Подача води в багатоповерхові будинки мікрорайонів міста здійснюється за рахунок 55 підвищувальних насосних станцій, на яких упроваджено автоматичне керування насосними агрегатами, а також установлені регулятори тиску, які забезпечують надійність роботи обладнання, його послідовне включення, стабільність цілодобової подачі води споживачам.

Житлові будинки садибного типу, що розташовані в межах ділянки проектування, згідно топографічної зйомки виконаної ТОВ «Трансбуд –ПЛТ» у 2016 р., лише частково підключені до централізованої системи водопостачання. Так будинки за адресами: вул. Маяковського, 7, пров. Кустарний, 4 пров. Кустарний, 4а мають централізоване водопостачання, решта будинків по пров. Кустарному, 2а та вул. Маяковського, 9 мають децентралізовану систему водопостачання. Вздовж вул. Маяковського поруч з житловим будинком №7 розташована водозабірна колонка яка є на сьогодні основним джерелом водопостачання для вищезазначених житлових будинків з децентралізованою системою водопостачання.

#### **Водовідведення.**

Система побутової каналізації міста склалась на основі двох басейнів каналізування Супрунівських очисних споруд та Затуринських очисних споруд. Перший басейн охоплює територію північно-західного та південно західного районів міста, включаючи Супрунівський промвузол. Другий басейн охоплює територію центральної та східної частини міста.

Стічні води надходять на дві площадки каналізаційних очисних споруд. Потужність Супрунівських очисних споруд складає 100 тис. куб. м. на добу, Затуринських очисних споруд – 30 тис. куб. м. на добу. Враховуючи складний рельєф міста, підприємство має на своєму балансі 16 каналізаційних насосних станцій.

Територія проектування входить у басейн каналізування Супрунівських очисних споруд до яких надходять побудові стічні води з багатоквартирних житлових будинків розташованих на суміжних територіях. Згідно топографічної зйомки виконаної ТОВ «Трансбуд –ПЛТ» у 2016 році в межах ділянки проектування на сьогодні є лише один житловий будинок по вул. Маяковського,7 що має підключення до централізованої каналізаційної системи. Решта будинків має децентралізовану систему засновану на використанні септиків ( надвірних вбиралень) з відкачкою стічних вод асенаційними машинами.

Вздовж вул. Маяковського проходить підземна самопливна каналізаційна мережа (з діаметром труб 200 мм), яка приєднується до каналізаційної мережі що проходить вздовж вул. Європейська (з діаметром труб 400 мм).

Злилова дощова каналізація на сьогодні проходить вздовж вул. Європейська та Степового Фронту. В межах ділянки проектування та на прилеглих територіях садибної забудови злилова каналізація відсутні. З територій багатоквартирних житлових будинків, що розташовані поряд з ділянкою проектування злилові дощові води відводяться до систем зливної каналізації, що розташовані вздовж вище зазначених вулиць.

Відповідно до листа наданого КП «Полтававодоканал» №2/1816 від 16.06.2017р. для забезпечення об'єкта будівництва якісними послугами з централізованого водопостачання та водовідведення необхідно виконати реконструкцію підвищувальної насосної станції по вул. Грушевського, 2а при цьому передбачити заміну насосної установки, виконання обв'язки трубопроводів в ній, перекладку ділянок існуючих водопровідних мереж по пров. Токарному та пров.Кустарному, встановлення регулятора тиску у водопровідному колодязі по вул. Маяковського, а також перекладки каналізаційної мережі по вул. Маяковського від запроектованої забудови до вул. Європейської.

### **Санітарне очищення.**

Поблизу з ділянкою проектування біля багатоквартирних житлових будинків по пров. Токарному,6 , вул. Степового Фронту,7, Європейська, 120 розташовані майданчики з контейнерами для накопичення побутових відходів, сміття з яких вивозиться за допомогою сміттєвозів на звалище. Знешкодження твердих відходів здійснюється на звалищі, що розташоване на відстані 750 м на південний схід від с. Макухівка.

### **Електропостачання.**

Електропостачання міста здійснюється від підстанції 330/110кВ «Полтава». Поруч з ділянкою розроблення детального плану розташовується існуючі: ТП №328 по вул. Маяковського,18 та ТП №85 по пров.Токарному,4, що перебувають на балансі ПАТ «Полтаваобленерго».

### **Теплопостачання.**

Садибна забудова, що розташована в межах ділянки проектування та в межах сусідніх кварталів має децентралізовану систему опалення. Житлові будинки обладнані автономними тепло установками. Багатоквартирні житлові будинки, що розташовані на суміжних земельних ділянках забезпечені централізованою системою теплопостачання (централізоване теплопостачання систем опалення та гарячого водопостачання). Теплопостачання даних будинків здійснюється від існуючої котельні за адресою вул. Фрунзе,124 ПOKBПТГ «Полтаватеплоенерго».

### **Газопостачання.**

На сьогодні газопостачання м. Полтави здійснюється від магістральних газопроводів I класу (5,5 МПа) Диканька-Кременчук-Кіровоград і Єфремівка-Диканька-Київ, та нафтового (природного) газу Суходолівського нафтогазового родовища. В системі газопостачання міста задіяно шість газорозподільчих станцій: АГРС I с. Івашки, АГРС II с. Гожули, АГРС Бричківка, АГРС Ковалівка, АГРС Ваці, АГРС Терешки. Система газопостачання в межах міста є багатоступеневою, з подачею газу по розподільчих газопроводах: високого, середнього та низького тиску. На території проектування є газопровод середнього тиску. В межах розроблення детального плану на сьогодні до системи централізованого газопостачання підключені усі існуючі житлові будинки.

### **Мережі зв'язку.**

Телефонний зв'язок здійснюється за допомогою автоматичних телефонних станцій (АТС) ВАТ «Укртелеком». Телефонна мережа по місту — кабельна в телефонній каналізації що розбита на шафні райони. Крім стаціонарного телефонного зв'язку у місті працюють оператори мобільного зв'язку. Існуюча мережа радіомовлення повітрянокабельна. Телебачення — локальні системи кабельного телебачення, супутникове телебачення. В межах міста працює ряд компаній (провайдерів) які забезпечують місто кабельним телебаченням основними з них є : «Київстар», «Воля», «Viasat», «Triolan», «Укртелеком».

Переважна більшість житлової та громадської забудови підключена до інтернет мережі. Основними провайдерами, що надають інтернет послуги в межах м. Полтава є: «Київстар», «Воля», «Triolan», «Укртелеком», Optinet «AYOL NET», «VEGA telekom», «Dis Net».

### **Транспорт.**

Ділянка проектування розташована неподалік трьох основних транспортних артерій міста вул. Європейська, вул. Степового Фронту та Київське шосе. Данні вулиці є магістральними вулицями загальноміського та районного значення. Вздовж вулиць Степового Фронту та Європейська проходять маршрути громадського транспорту. Зв'язок району розташування ділянки проектування з центральною частиною міста, Південним та Київськими вокзалами, Забудовою ГРЛ, Інститутом зв'язку та іншими частинами м. Полтави здійснюється по вул. Європейській за рахунок :

- тролейбусних маршрутів - №2, №3, №7;
  - автобусних маршрутів: №33, №56;
  - маршрутних таксі: 22, 22/4, 34, 36, 49, 55
- по вул. Степового Фронту за рахунок:
- тролейбусних маршрутів 6, 7, 8, 15;
  - автобусних маршрутів: 52, 19а, 21, 25, 38, 43;
  - маршрутних таксі: 40, 39, 18, 28, 29, 30, 31, 32, 41, 46, 47, 48, 55, 58, 60, 64, 66.

Ділянка проектування розташована в межах пішохідної доступності зупинок громадського транспорту:

- вздовж вул. Степового Фронту – «Поліклініка №4» ( в обох напрямках руху транспорту );
- вздовж вул. Європейська – «23 школа» ( в напрямку руху транспорту до центру), « Меблевий магазин» ( в напрямку руху транспорту від центру).

З вище викладеного можна зробити висновок, що ділянка проектування має гарне транспортне сполучення з усіма районами міста Полтава.

### **Благоустрій та озеленення.**

Сучасний стан благоустрою в межах ділянки проектування відрізняється низьким рівнем в зв'язку з неналежним станом дорожнього покриття пров. Кустарний та проїзду, що відокремлює ділянку проектування від території загальноосвітньої школи № 23, відсутністю пішохідних доріжок вздовж провулку Кустарний та частковою відсутністю вздовж вул. Маяковського. Немає необхідної кількості облаштованих автостоянок.

## **4. Розподіл території за функціональним використанням.** **Виявлення резервних земельних ділянок та уточнення їх цільового призначення.**

### **4.1. Основні характеристики.**

Однією з задач даного детального плану є аналіз існуючої містобудівної ситуації, функціонального використання прилеглих територій з метою уточнення та визначення функціонального призначення територій проектування та резервних територій.

Ділянка проектування – це визначена рішенням восьмої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 29 листопада 2016р. земельна ділянка, що розташована в кварталі обмеженому вул. Маяковського, пров. Кустарним та проїздом. Орієнтовна площа ділянки проектування становить 0,6680 га.

Ділянка проектування обмежується :

- з півночі – проїжджою частиною вул. Маяковського;
- з півдня – проїжджою частиною пров. Кустарний;

- із заходу - прибудинковою територією багатоквартирного житлового будинку по пров. Кусторному, 6 та земельною ділянкою по вул. Маяковського,11, що перебуває у спільній сумісній власності гр. Жовнір Н. М., Лемешко М. С, Пилипенко І. Є., Пилипенко Р.М. загальною площею 0,0397 кв.м.
- із сходу - проїжджою частиною проїзду місцевого значення.

Враховуючи, що ділянка проектування згідно з основним кресленням «Проекту коригування генерального плану м. Полтава» розташовується на територіях комплексної реконструкції кварталів застарілого житлового фонду, та беручи до уваги особливості існуючої містобудівної ситуації і забудови, детальним планом запропоновано, з метою вдосконалення існуючої забудови та ефективного використання території, формування багатоквартирної житлової забудови в межах ділянки розроблення детального плану.

Беручи до уваги проектну пропозицію проектного відділу ТЗДВ “Полтавтрансбуд” щодо розташування в межах ділянки проектування проектного 10 поверхового 126 квартирний житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями громадського призначення та перспективного 10 поверхового 140 квартирний житлового будинку, детальним планом розроблений розподіл території кварталу обмеженого вул. Маяковського, пров. Кустарним та місцевими проїздами. Метою розподілу є визначення меж та площ прибудинкових територій проектного та перспективного житлових будинків у відповідності до нормативних вимог, а також перевірка на відповідність нормативним вимогам прибудинкових територій існуючих житлових багатоквартирних будинків за адресами пров. Кустарний, 6,8,10, 10а.

Вихідні дані по житловим будинкам наведені в таб. № 3

Таблиця № 3

№ п/п	Адреса житлового будинку	Поверховість	Кількість квартир	Кількість мешканців (*розрахункова)
1.	пров. Кустарний,6	5	61	146
2.	пров. Кустарний,8	5	80	192
3.	пров. Кустарний,10	10	120	288
4.	пров.Кустарний,10а	10	116	279
5.	Проектний 10 поверховий 126 квартирний житловий будинок з вбудованими нежитловими приміщеннями громадського призначення	10	126	225**
6.	Проектний 10 поверховий 140 квартирний житлових	10	140	250**

	будинок			
	Разом	-	629	1380

\* кількість мешканців розраховується з урахуванням кількості квартир багатоквартирного житлового будинку та показника середнього розміру домогосподарства, що згідно інформації Головного управління статистики у Полтавській області станом на 2015р становить 2,37 особи.

\*\* кількість мешканців прийнята у відповідності до проектної пропозиції проектного відділу ТЗДВ «Полтавтрансбуд».

У відповідності до нормативних вимог **пункту 3.8\* (примітка 1) ДБН 360-92\*\*** мінімальна розрахункова площа ділянки для окремого житлового будинку (без розміщення на ній дитячих дошкільних установ і підприємств обслуговування, гаражів, що належать громадянам, фізкультурних і спортивних споруд) необхідно приймати відповідно до кількості його мешканців — не менше як:

30,1 - 23,3 кв.м/люд. (при забудові до 3 поверхів);

20,2 - 17,0 кв.м/люд. (4-5 поверхів);

15,3 - 13,9 кв.м/люд. (6-8 поверхів);

12,2 - 12,0 кв.м/люд. (9-12 поверхів).

Враховуючи, що в межах ділянки розроблення детального плану у відповідності до проектної пропозиції наданої проектним відділом ТЗДВ «Полтавтрансбуд» пропонується розміщення 10-ти поверхового 126 квартирного житлового будинку яких розрахований на 225 мешканців, та 10-ти поверхового 140 квартирного житлового будинку що розрахований на 250 мешканців мінімальні розрахункові площі ділянок будуть становити:

$$S_{\min} = 12,0 \text{ кв.м./люд.} \times 225 \text{ людей} = \mathbf{2700 \text{ кв.м.}}$$

$$S_{\min} = 12,0 \text{ кв.м./люд.} \times 250 \text{ людей} = \mathbf{3000 \text{ кв.м.}}$$

#### **4.2. Визначення житлової території в межах розроблення проекту розподілу території.**

Ділянка розроблення розподілу – це територія обмежена вул. Маяковського, пров. Кустарний та двома внутрішньо кварталними проїздами.

Загальна площа ділянки розроблення розподілу становить – **2,5534 га**

**Житлова територія** – це частина території кварталу (мікрорайону), яка розподіляється на земельні ділянки багатоквартирних житлових будинків, з прибудинковими територіями а також резервні земельні ділянки для спорудження житлових будинків.

Житлову територію складають земельні ділянки, що зайняті під багатоквартирними житловими будинками з прибудинковими територіями та



території спільного користування. До складу прибудинкової території багатоквартирного будинку як правило входять:

- вимощення навколо житлового будинку;
- смуга озеленення вздовж стін житлового будинку, місцевий проїзд, тротуар та смуга вздовж фасаду без входів, яка забезпечує проїзд пожежних машин – 6 м (відповідно до ДБН 360-92\*\*);
- майданчики для обслуговування мешканців даного житлового будинку, зокрема для ігор дітей дошкільного та молодшого шкільного віку, відпочинку населення, занять фізкультурою, а також території зелених насаджень, пішохідні доріжки, що сполучають вказані майданчики між собою;
- майданчики для господарських цілей;
- відкрита автостоянка для постійного зберігання автомобілів, що належать мешканцям будинку, а також для тимчасового зберігання (гостьові автостоянки);
- в'їзди та виїзди до підземних гаражів та стоянок (при їх наявності).

**Нежитлова територія** – це частина території мікрорайону (кварталу), яку складають земельні ділянки установ і підприємств обслуговування, об'єктів підприємницької діяльності.

Нежитлову територію складають земельні ділянки, на яких розташовано окремо об'єкти обслуговування, адміністративні установи, комунальні споруди, інші громадські будинки і споруди загальноміського, районного, мікрорайонного значення, які знаходяться у державній, комунальній та приватній (спільній) власності сторонніх осіб і не передаються у власність (користування) об'єднань співвласників житлових будинків.

До складу фактичної площі житлової території не входять площі земельних ділянок на які є правовстановлюючі документи (в тому числі на земельні ділянки садибної забудови та багатоквартирної забудови) та території загального користування.

**Територія спільного користування** – це частина житлової території, яка не входить до складу прибудинкових територій багатоквартирних будинків, розрахована для обслуговування мешканців мікрорайону (кварталу) та вільно використовується мешканцями за своїм цільовим призначенням.

Фактична площа житлової території дорівнює загальній площі ділянки в межах розроблення проекту розподілу за винятком площ, на які є правовстановлюючі документи, території загального користування та земельні ділянки нежитлового призначення.

Фактична житлова територія в межах ділянки проектування визначається за формулою:

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

де **T<sub>φ</sub>** – фактична житлова територія мікрорайону, кварталу (частини кварталу в межах розроблення проекту розподілу території);

**S** – загальна площа території (частини кварталу в межах розроблення проекту розподілу території);

**S<sub>н</sub>** – площа земельних ділянок об'єктів нежитлового призначення;

**S<sub>с</sub>** – площа територій спільного користування.

В межах розроблення розподілу виявлені земельні ділянки спільного користування та такі на які на даний час є правовстановлюючі документи. Перелік вищезазначених ділянок наведений у таб № 4

Таблиця №4

№ п/п	Найменування	Площа земельної ділянки, га	Примітка
1.	Земельна ділянка проїзду спільного користування житлових будинків по пров. Кустарний, 6, 8	0,0082	Визначена даною проектною документацією у відповідності до фактичного використання та топогеодезичного знімання.
2.	Земельна ділянка для обслуговування гаражів	0,1305	Визначена даною проектною документацією у відповідності до фактичного використання та топогеодезичного знімання
3.	Земельна ділянка для обслуговування житлового будинку за адресою вул. Маяковського, 11	0,0397	За вихідними даними Полтавського міського управління земельних ресурсів та земельного кадастру
4	Земельна ділянка для обслуговування житлового будинку за адресою вул. Маяковського, 13	0,0707	За даними Публічної кадастрової карти України станом на 2017р.
5	Земельна ділянка для обслуговування житлового будинку за адресою вул. Маяковського, 15	0,0769	За даними Публічної кадастрової карти України станом на 2017р.
6	Земельна ділянка для обслуговування житлового будинку за адресою вул. Маяковського, 17	0,0653	За даними Публічної кадастрової карти України станом на 2017р.
7	Земельна ділянка для обслуговування житлового будинку за адресою вул. Маяковського, 19	0,0544	За даними Публічної кадастрової карти України станом на 2017р.
8	Земельна ділянка для обслуговування житлового будинку за адресою вул. Маяковського, 21	0,0523	Визначена даною проектною документацією у відповідності до фактичного використання та топогеодезичного знімання
	<b>Всього</b>	<b>0,4980</b>	

Отже, враховуючи, що загальна площа ділянки розроблення розподілу складає  $S = 2,5534$  фактична житлова територія в межах розроблення розподілу становить :

$$T_f = 2,5534 - 0,4980 = 2,0554 \text{ га.}$$

### 4.3. Розрахунок нормативної площі житлової території в межах розроблення проекту розподілу території

Нормативна площа житлової території у відповідності до ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013 (чинний з 1.10.2014р.) складається з сумарної площі забудови усіх житлових будинків, проїздів та площі земельної ділянки на одного мешканця, яка визначається виходячи з нормативних питомих розмірів елементів прибудинкової території та кількості мешканців і визначається за формулою:

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

$T_n$  – нормативна площа житлової території в межах розроблення проекту розподілу;

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

$S_{пр.}$  - площа проїздів житлового мікрорайону (кварталу);

$T_{од.}$  - нормативна площа прибудинкової території на одного мешканця (відповідно до ДБН 360- 92\*\*. табл.1) кв.м;

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

Основні показники щодо площ забудови існуючих проектних та перспективних житлових будинків, площ проїздів та кількість мешканців в межах ділянки розроблення розподілу наведені у таб. № 5

Таблиця №5

Адреса житлового будинку	Кількість мешканців (розрахункова)	Площа забудови та вимощення, м2	Площа проїздів, м2
пров. Кустарний,6	146	690,6	110,0
пров. Кустарний,8	192	853,8	235,2
пров. Кустарний,10	288	914,2	259,1
пров. Кустарний,10а	279	1125,3	321,6
<u>Проектний</u> 10 поверховий 126 квартирний житловий будинок з вбудованими нежитловими приміщеннями громадського призначення	225	993,0	364,0

<u>Проектний</u> 10 поверховий 140 квартирний житлових будинки	250	993,0	354,0
<b>ВСЬОГО</b>	<b>1380</b>	<b>5569,9</b>	<b>1643,9</b>

Нормативну площу житлової території в межах розроблення розподілу території становить:

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

$$T_n = 5569,9 + 1643,9 + 8,1 \times 1380 = 18391,8 \text{ м}^2$$

$$18391,8 \text{ м}^2 = 1,8392 \text{ га}$$

$$\underline{T_n = 1,8392 \text{ га}}$$

Нормативна площа земельної ділянки для обслуговування кожного багатоквартирного будинку з прибудинковою територією визначається за формулою:

$$T_{он} = T_n \times (B_{о/Б})$$

Нормативні площі проектного, розрахункового та існуючих житлових будинків наведені у таб. № 6

Таблиця № 6

Адреса житлового будинку	Співвідношення кількості мешканців в будинку до загальної кількості мешканців в межах ділянки проектування Бo/Б	Нормативна площа житлової території ділянки  T <sub>n</sub> , га	Нормативна площа земельної ділянки житлового будинку  T <sub>он</sub> , га
пров. Кустарний,6	146/1380	<b>1,8392</b>	0,1946
пров. Кустарний,8	192/1380		0,2559
пров. Кустарний,10	288/1380		0,3838
пров. Кустарний,10а	279/1380		0,3718
<u>Проектний</u> 10 поверховий 126 квартирний житловий будинки з	225/1380		0,2999

вбудованими приміщеннями громадського призначення			
<u>Проектний</u> 10 поверховий 140 квартирний житлових будинків	250/1380		0,3332
<b>Всього</b>	-	-	<b>1,8392</b>

Резервна площа житлової території визначається як різниця (перевищення) фактичної площі житлової території над нормативною площею житлової території в межах ділянки проектування.

Нормативна площа житлової території, що необхідна для існуючих та проектного і перспективного житлових будинків у межах території розроблення розподілу, менша ніж фактична житлова площа.

$$T_n < T_f$$

$$1,8392 < 2,0554$$

Враховуючи, що  $P = T_f - T_n$ , тоді резервна площа:

$$P = 2,0554 - 1,8392 = 0,2162 \text{ га}$$

У відповідності до містобудівної ситуації, що склалася в межах ділянки розроблення розподілу можливо планувально виділити окрему резервну ділянку загальною площею – 0,1124 га, яку можливо було б використати під забудову зокрема для розміщення площинних споруд (спортивних майданчиків, автостоянок та ін.). При визначенні розрахункової площі житлових будинків площа резервної земельної ділянки буде вилучена із фактичної житлової площі. Одже, фактична житлова площа буде становити :

$$T_f = 2,0554 - 0,1124 = 1,9430 \text{ га}$$

#### **4.4. Визначення розрахункових площ земельних ділянок існуючих, проектного та перспективного багатоквартирних будинків.**

**Розрахункова площа земельної ділянки багатоквартирного будинку** – це частина площі житлової території, що відповідає частці загальної кількості мешканців будинку в загальній кількості мешканців всіх житлових будинків мікрорайону (кварталу) або в межах ділянки проектування.

Розрахункова площа визначається за формулою:

$$T_o = T_f \times (B_o / B), \text{ де}$$

$T_o$  – розрахункова площа земельної ділянки багатоквартирного будинку;  
 $T_f$  – фактична житлова територія мікрорайону, кварталу (в межах ділянки проектування);

$B_o$  – кількість мешканців в багатоквартирному будинку;

$B$  – кількість мешканців у мікрорайоні, кварталі (в межах розроблення проекту розподілу території).

Розрахункові площі проектного, перспективного та існуючих житлових будинків наведені у таб. № 7

Таблиця №7

Адреса житлового будинку	Співвідношення кількості мешканців в будинку до загальної кількості мешканців в межах ділянки проектування $B_o/B$	Фактична площа житлової території $T_f$ , га	Розрахункова площа земельної ділянки житлового будинку $T_o$ , га
пров. Кустарний,6	146/1380	<b>1,9430</b>	0,2056
пров. Кустарний,8	192/1380		0,2703
пров. Кустарний,10	288/1380		0,4056
пров. Кустарний,10а	279/1380		0,3928
<u>Проектний</u> 10 поверховий 126 квартирний житловий будинок з вбудованими приміщеннями громадського призначення	225/1380		0,3167
<u>Проектний</u> 10 поверховий 140 квартирний житлових будинок	250/1380		0,3520
<b>ВСЬОГО</b>	-		<b>1,9430</b>

#### **4.5. Перевірка на відповідність нормам фактичних земельних ділянок багатоквартирних житлових будинків.**

Відповідно до планувальних умов, що склалися у кварталі, враховуючи існуюче використання територій, розташування проектного та перспективного житлових будинків, що було проведене з урахуванням протипожежних, санітарних та нормативних вимог ДБН 360-92\*\*, а також з урахуванням положення ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013, детальним планом були визначені межі та площі прибудинкових територій, територій спільного користування і об'єктів не житлового призначення.

В межах розроблення розподілу території площею 2,5534 га були визначені наступні земельні ділянки:

- земельна ділянка для обслуговування проектного 10 поверхового 126 квартирною житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями громадського призначення (проект) з прибудинковою територією, загальною площею – 0,2968 га;

- земельна ділянка для обслуговування перспективного 10 поверхового 140 квартирною житлового будинку (перспектива), загальною площею – 0,3712 га;

- земельні ділянки під житловими будинками садибного типу ( в т.ч. по вул. Маяковського,11) загальною площею – 0,3593 га;

- земельна ділянка для обслуговування багатоквартирною житлового будинку з прибудинковою територією за адресою пров. Кустарний,6 загальною площею – 0,2026 га;

- земельна ділянка для обслуговування багатоквартирною житлового будинку з прибудинковою територією за адресою пров. Кустарний, 8 загальною площею – 0,2858 га;

- земельна ділянка для обслуговування двох багатоквартирних житлових будинків з прибудинковою територією за адресою пров. Кустарний,10 пров. Кустарний, 10а загальною площею – 0,7866 га;

- земельна ділянка проїзду спільного користування житлових будинків по пров. Кустарному, 6 та пров. Кустарному,8 загальною площею – 0,0082 га;

- земельна ділянка для обслуговування індивідуальних гаражів загальною площею – 0,1305 га.

- резервна земельна ділянка загальною площею – 0,1124 га.

План розподілу території представлений на аркуші ГП – 5.

Зважаючи на попередні розрахунки нормативної, розрахункової та визначені даним проектом фактичної площі прибудинкових земельних ділянок існуючих, проектного та перспективного багатоквартирних будинків проведемо їх порівняльний аналіз. Площі нормативні, розрахункові, фактичні існуючих, проектного та перспективного багатоквартирних житлових будинків наведені у порівняльній таб. №8

Таблиця №8

№ п/п	Адреса житлового будинку	Нормативна площа прибудинкової території житлових будинків (Тн)	Розрахункова площа прибудинкової території житлових будинків (Т <sub>0</sub> )	Визначена проектом розподілу площа земельних ділянок з прибудинковими територіями
		га	га	га
1	пров. Кустарний,6	0,1946	0,2056	0,2026
2	пров. Кустарний,8	0,2559	0,2703	0,2858
3	пров. Кустарний,10	0,3838	0,4056	0,7866
4	пров. Кустарний,10а	0,3718	0,3928	
5	<u>Проектний</u> 10 поверховий 126 квартирний житловий будинок з вбудованими приміщеннями громадського призначення	0,2999	0,3167	0,2968
6	<u>Проектний</u> 10 поверховий 140 квартирний житлових будинок	0,3332	0,3520	0,3712
	<b>Всього</b>	<b>1,8392</b>	<b>1,9430</b>	<b>1,9430</b>

Земельна ділянка, що визначена для будівництва проектного 10 поверхового 126 квартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями громадського призначення сформована з земельних ділянок приватної форми власності а саме : вул. Маяковського,3 - 0,0806 га, вул. Маяковського,5 – 0,0959 га , пров. Кустарний,2 – 0,1000 га та земель комунальної власності 0,0203 га.

Земельна ділянка, що визначена для розміщення перспективного 10 поверхового 140 квартирного житлового будинку сформована з садибних земельних ділянок приватної форм власності а саме : вул. Маяковського, 9 – 0,0814 га, пров. Кустарний,2а – 0,0629 га, пров. Кустарний, 4а – 0,0695 га, пров.Кустарний,4 - 0,0467 га, земельних ділянок комунальної власності – 0,1107 га.

В результаті аналізу нормативних, розрахункових та фактичних площ було виявлено, що нормативна площа проектного житлового будинку більша від фактичної на 0,0031 га при цьому нормативна площа перспективного житлового будинку менша від фактичної на 0,0380 га. Враховуючи орієнтацію входів проектного та перспективного житлових будинків і зважаючи на те, що прибудинкові простори здебільшого будуть використовуватися мешканцями даних будинків спільно, то після спорудження перспективного житлового будинку буде спостерігатися перевищення спільної фактичної прибудинкової



території над нормативною. При цьому слід зауважити, що від мінімальної розрахункової площі прибудинкової території житлового будинку визначеної у відповідності ДБН 360-92\*\*, що становить 0,2700 га для проектного та 0,3000 га для перспективного житлового будинку (див. розділ 4.1. даної записки) фактична прибудинкова територія, що визначена даним детальним планом для проектного житлового будинку більша на 0,0268 га, а перспективного на 0,0712 га.

Отже, розмір земельних ділянок визначених для перспективного та проектних житлових будинків відповідають нормативним вимогам.

## **5. Характеристика видів використання.**

Згідно «Правил забудови та використання території м. Полтава», що затверджені рішенням десятої сесії Полтавської міської ради третього скликання ід 30.12.1999р. ділянка проектування розташована в межах району садибної забудови – ЖСЗ.

Згідно генерального плану м. Полтави, що затверджений рішенням дванадцятої сесії шостого скликання Полтавської міської ради від 16.03.2012р. ділянка розроблення детального плану розташовується на територіях існуючої садибної забудови і відноситься до територій комплексної реконструкції кварталів застарілого житлового фонду. В межах даних територій генеральним планом передбачається проведення ряду заходів з метою збільшення існуючих обсягів житлового фонду за рахунок реконструкції існуючої садибної житлової забудови під багатоквартирне житлове будівництво.

В межах м. Полтава генеральним планом передбачено 26,69 га освоїти за рахунок територій, що потребують реконструкції і визначено 5 пілотних проектів реконструкції кварталів за урядовою програмою «Територія якісного житла» а саме: ділянка обмежена вулицями Фрунзе, Кагамлика, пров. Матросова; ділянка обмежена вулицями Степового Фронту, Фрунзе, Київським шляхом, вул. Грушевського; ділянка обмежена вулицями Яценка, Астрономічною, пров. Суконним, вул. Менжинського, пров. Шкільним, вул. Балакуна, майданом Незалежності; ділянка обмежена вулицями Артема, Шевченка, Сінною, Енгельса; ділянка обмежена вулицями Лідовою, Жовтневою, Куйбишева, Шевченка, Червоноармійською.

Ділянка проектування розташовується на ділянці обмеженій вул. Європейською, Михайла Грушевського, Степового Фронту та Київським шосе де передбачено розміщення нового житлового будівництва на розрахунковий строк 11.91 га , при цьому житловий фонд повинен становити – 56,9 тис. кв.м., зріст населення на 2,4 тис.чол.

Реконструкція даних житлових територій має включати широкий діапазон перетворень - від повного знесення існуючої забудови і зведення нових житлових і суспільних будинків до повного зберігання (наприклад, забудови, що має історико-культурну цінність).

Отже з вище викладеного можна зробити висновок про необхідність перспективної зміни виду використання ділянки проектування з ЖСЗ район житлової садибної забудови на район житлової забудови з високою щільністю – ЖВЩ.

## **6. Пропозиції до встановлення режиму забудови.**

### **МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

для будівництва багатоквартирного житлового будинку

#### **6.1 Загальні дані**

**Назва об'єкта будівництва:** двосекційний 10-типоверховий 126-тиквартирний житловий будинок з вбудованими нежитловими приміщеннями громадського призначення.

**Інформація про замовника:** Управління капітального будівництва Полтавського міськвиконкому. Адреса: вул. Соборності, 36, м. Полтава, 36000.

**Наміри забудови:** будівництво багатоквартирного житлового будинку.

**Адреса будівництва або місце розташування об'єкта:** земельна ділянка обмежена вул. Маяковського, пров. Кустарним та проїздом.

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

- договір купівлі-продажу земельної ділянки що розташована по пров. Кустарному, 2а від 29.11.2016 року реєстровий № 2174
- Державний акт на право власності на земельну ділянку по вул. Маяковського, 5
- Державний акт на право власності на земельну ділянку по вул. Маяковського, 3

**Площа земельної ділянки:** земельна ділянка площею — **0,2968 га** (відповідно до розподілу у складі «Детального плану території обмеженої вул. Маяковського, пров.Кустарним та проїздом у м. Полтаві»).

**Цільове призначення земельної ділянки:**

02.03 - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

**Посилання на містобудівну документацію:** генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): відповідно до Генерального плану м.Полтава, затвердженого рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16 березня 2012 року, ділянка проектування розміщується на території існуючої садибної забудови та відноситься до територій комплексної реконструкції кварталів застарілого житлового фонду.

Відповідно до Правил забудови та використання території м. Полтава, затверджених рішенням десятої сесії Полтавської міської ради двадцять третього скликання від 30.12.1999, ділянка проектування відноситься до територій житлової забудови — ЖСЗ — район садибної забудови з щільністю 25-60 чол/га.

**Функціональне призначення земельної ділянки:** для будівництва багатоквартирного житлового будинку.

**Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва:** з урахуванням проектною документації, розробленої проектним відділом ТЗДВ “Полтавтрансбуд” відображені в таб. №9

**Таблиця №9**

№ п/п	Найменування	Одиниця виміру	Кількість	Баланс
1	Площа земельної ділянки, у т.ч.:	га	0,2968	100%
1.1	Площа забудови будинку	га	0,0993	33%
1.2	Площа вимощення, тротуарів	га	0,0808	27%
1.3	Площа майданчика ігрового дитячого	га	0,0132	5%
1.4	Площа майданчика для занять фізичними вправами	га	-	-
1.5	Площа майданчика для відпочинку дорослих	га	0,0023	1 %
1.6	Площа майданчика для господарських цілей	га	0,0028	1 %
1.7	Площа проїздів	га	0,0364	12 %
1.8	Площа автостоянки на 9 машиномісць	га	0,0150	5 %
1.9	Площа озеленення	га	0,0470	16 %
2	Кількість поверхів житлового будинку	поверхів	10	
3	Кількість квартир у житловому будинку	квартир	126	
4	Кількість мешканців житлового будинку	людей	225	
5	Загальна площа квартир	кв.м.	6040,0	
6.	Площа вбудованих нежитлових приміщень	кв.м.	700,0	
7.	Загальна площа будинку	кв.м.	7080,0	

Об'ємно-просторове, композиційне та планувальне вирішення перспективної забудови має бути проведене з урахуванням існуючих об'єктів громадської та багатоквартирної забудови, розташованої на суміжних територія, при цьому бажано забезпечити створення виразного архітектурного образу об'єкту проектування.

Проектування та будівництво об'єкту повинно здійснюватись відповідно до Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” та інших діючих нормативних документів.

## Містобудівні умови та обмеження

Таблиця № 10

<b>1.</b>	<b>Гранично допустима висота будівель</b>	Висоту житлового будинку визначити відповідно до вимог ДБН 360-92** “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень” з урахуванням детального плану
<b>2.</b>	<b>Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки</b>	Відповідно до проектної документації, розробленої проектним відділом ТЗДВ “Полтавтрансбуд”
<b>3.</b>	<b>Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови):</b>	У відповідності до пункту 3.7 ДБН 360-92** “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень” щільність населення житлового кварталу з повним комплексом установ місцевого значення слід приймати у межах 180 - 400 чол./га.
<b>4.</b>	<b>Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови</b>	З урахуванням нормативних вимог п.3.14 ДБН 360-92** “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень”.
<b>5.</b>	<b>Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони):</b>	Земельна ділянка для розміщення багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями громадського призначення знаходиться в зоні шумового забруднення від магістралі загальноміського значення — вулиці Європейської.
<b>6.</b>	<b>Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд</b>	Відстані до існуючих будинків та споруд, розташованих на суміжних земельних ділянках, встановити з урахуванням протипожежних, санітарних та побутових відступів відповідно до вимог ДБН 360-92** “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень” (пункт 3.13, додаток 3.1).
<b>7.</b>	<b>Охоронювані зони інженерних комунікацій</b>	Згідно ДБН 360-92** "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень", розділ 8 та додаток 8.1 табл.1. табл.2 додаток 8.2 табл.1, табл.2
<b>8.</b>	<b>Вимоги щодо необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з ДБН А.2.1-1-2008 “Інженерні вишукування для будівництва”</b>	Згідно з ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» розділ 4 п.4.1 ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва».

		Розроблення проектної документації не допускається без інженерних вишукувань. Види та обсяги вишукувань визначити у відповідності до порядку розроблення проектної документації з урахуванням категорії складності об'єкту будівництва та стадійності проектування.
9.	<b>Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)</b>	Згідно ДБН 360-92** "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень", ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території» розділ 7.
10.	<b>Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку</b>	Згідно ДБН 360-92** "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень", розділ 7 п.7.41, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для мало мобільних груп населення», згідно з проектною документацією, розробленою проектним відділом ТЗДВ "Полтавтрансбуд"
11.	<b>Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту</b>	Кількість машино місць визначити згідно ДБН 360-92** "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень" та зміна №4 від 21.06.2011 №67, розділ 7 п.7.52 - 7.53 таб.7.7.
12.	<b>Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення</b>	Згідно з ДБН В.2.2-17:2006 „Будинки і споруди. Доступність до будинків і споруд для маломобільних груп населення”

## 6.2 Загальні дані

**Назва об'єкта будівництва:** двосекційний 10-ти поверховий 140-ти квартирний житловий будинок (перспектива).

**Інформація про замовника:** Управління капітального будівництва Полтавського міськвиконкому. Адреса: вул. Соборності, 36, м. Полтава, 36000.

**Наміри забудови:** будівництво багатоквартирного житлового будинку.

**Адреса будівництва або місце розташування об'єкта:** земельна ділянка обмежена вул. Маяковського, пров. Кустарним та проїздом.

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

**Площа земельної ділянки:** земельна ділянка площею — **0,3712 га** (відповідно до розподілу у складі «Детального плану території обмеженої вул. Маяковського, пров.Кустарним та проїздом у м. Полтаві»).

**Цільове призначення земельної ділянки:**

02.03 - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

**Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності):** відповідно до Генерального плану м.Полтава, затвердженого рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16 березня 2012 року, ділянка проектування розміщується на території існуючої садибної забудови та відноситься до територій комплексної реконструкції кварталів застарілого житлового фонду. Відповідно до Правил забудови та використання території м. Полтава, затверджених рішенням десятої сесії Полтавської міської ради двадцять третього скликання від 30.12.1999, ділянка проектування відноситься до територій житлової забудови — ЖСЗ — район садибної забудови з щільністю 25-60 чол/га.

**Функціональне призначення земельної ділянки:** для будівництва багатоквартирного житлового будинку.

**Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва:** з урахуванням проектної документації, розробленої проектним відділом ТЗДВ “Полтавтрансбуд”

**Таблиця №11**

№ п/п	Найменування	Одиниця виміру	Кількість	Баланс
1	Площа земельної ділянки, у т.ч.:	га	0,3712	100%
1.1	Площа забудови будинку	га	0,0993	27 %
1.2	Площа вимощення, тротуарів	га	0,0694	18 %
1.3	Площа майданчика ігрового дитячого	га	0,0165	4 %
1.4	Площа майданчика для занять фізичними вправами	га	0,0056	1 %
1.5	Площа майданчика для відпочинку дорослих	га	0,0038	1 %
1.6	Площа майданчика для господарських цілей	га	0,0093	3 %
1.7	Площа проїздів	га	0,0354	10 %
1.8	Площа автостоянки на 20 машиномісць	га	0,0257	7 %
1.9	Площа озеленення	га	0,1062	29 %
2	Кількість поверхів житлового будинку	поверхів	10	
3	Кількість квартир у житловому будинку	квартир	140	
4	Кількість мешканців житлового будинку	людей	250	
5	Загальна площа квартир	кв.м.	6711,0	
6.	Площа вбудованих нежитлових приміщень	кв.м.	-	
7.	Загальна площа будинку	кв.м.	7051,0	

Об'ємно-просторове, композиційне та планувальне вирішення перспективної забудови має бути проведене з урахуванням існуючих об'єктів громадської та багатоквартирної забудови, розташованої на суміжних територія, при цьому бажано забезпечити створення виразного архітектурного образу об'єкту проектування.

Проектування та будівництво об'єкту повинно здійснюватись відповідно до Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" та інших діючих нормативних документів.

### Містобудівні умови та обмеження

**Таблиця №12**

<b>1.</b>	<b>Гранично допустима висота будівель</b>	Висоту житлового будинку визначити відповідно до вимог ДБН 360-92** "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень" з урахуванням детального плану
<b>2.</b>	<b>Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки</b>	Відповідно до проектної документації, розробленої проектним відділом ТЗДВ "Полтавтрансбуд"
<b>3.</b>	<b>Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови):</b>	У відповідності до пункту 3.7 ДБН 360-92** "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень" щільність населення житлового кварталу з повним комплексом установ місцевого значення слід приймати у межах 180 - 400 чол./га.
<b>4.</b>	<b>Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови</b>	З урахуванням нормативних вимог п.3.14 ДБН 360-92** "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень".
<b>5.</b>	<b>Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони):</b>	Земельна ділянка для розміщення багатоквартирного житлового будинку з знаходиться в зоні шумового забруднення від магістралі загальноміського значення — вулиці Європейської.
<b>6.</b>	<b>Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд</b>	Відстані до існуючих будинків та споруд, розташованих на суміжних земельних ділянках, встановити з урахуванням протипожежних, санітарних та побутових відступів відповідно до вимог ДБН 360-92** "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень" (пункт 3.13, додаток 3.1).
<b>7.</b>	<b>Охоронювані зони інженерних комунікацій</b>	Згідно ДБН 360-92** "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень", розділ 8 та додаток

		8.1 табл.1. табл.2 додаток 8.2 табл.1, табл.2
8.	<b>Вимоги щодо необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з ДБН А.2.1-1-2008 “Інженерні вишукування для будівництва”</b>	Згідно з ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» розділ 4 п.4.1 ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва». Розроблення проектної документації не допускається без інженерних вишукувань. Види та обсяги вишукувань визначити у відповідності до порядку розроблення проектної документації з урахуванням категорії складності об’єкту будівництва та стадійності проектування.
9.	<b>Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)</b>	Згідно ДБН 360-92** "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень", ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території» розділ 7.
10.	<b>Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку</b>	Згідно ДБН 360-92** "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень", розділ 7 п.7.41, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», згідно з проектною документацією, розробленою проектним відділом ТЗДВ “Полтавтрансбуд”
11.	<b>Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту</b>	Кількість машино місць визначити згідно ДБН 360-92** "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень" та зміна №4 від 21.06.2011 №67, розділ 7 п.7.52 - 7.53 таб.7.7.
12.	<b>Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення</b>	Згідно з ДБН В.2.2-17:2006 „Будинки і споруди. Доступність до будинків і споруд для маломобільних груп населення”

## **7. Переважні супутні та допустимі види використання території.**

В результаті аналізу розташування ділянки проектування в структурі міста Полтава, існуючої сформованої забудови та перспективних заходів передбачених генеральним планом в межах території комплексної



реконструкції кварталів, детальним планом запропоновано в межах ділянки проектування зміну виду використання з ЖСЗ на ЖВЩ (більше ніж 400 чол/га) де дозволяються такі види забудови і використання території:

- житлові будинки висотою 5-9 поверхів;
- житлові будинки висотою 10 і більше поверхів (за спеціальним дозволом);
- установи соціально-культурного і побутового обслуговування, а також тимчасові павільйони й кіоски для різноманітних видів роздрібної торгівлі та обслуговування;
- поліклініки, амбулаторії, спеціалізовані дитячі (дошкільні, шкільні і позашкільні) установи, фізкультурно-оздоровчі установи;
- адміністративні та ділові установи;
- культові споруди;
- дрібні підприємства ремісничо-виробничої діяльності без екологічних обмежень;
- будівлі і споруди інженерно-технічної інфраструктури, що обслуговує даний район;
- підземні громадські туалети.

Дозволяється додатково:

- розміщення (збереження) секційних і блочних 2-4-поверхових житлових будинків у районах реконструкції;
- розміщення (збереження) 1-3-поверхових індивідуальних житлових будинків у районах реконструкції (за спеціальним дозволом);
- розміщення промислово-виробничих та комунальних об'єктів без екологічних обмежень з площею ділянки не більше ніж 1,0 га і не більше ніж 15% території району;
- розміщення багатопверхових гаражів для обслуговування населення даного і суміжних районів у радіусі нормативної доступності;
- розміщення гаражів для легкових автомобілів у підвальних та цокольних поверхах житлових будинків;
- розміщення окремо розташованих і зблокованих гаражів для громадян, що мають спеціальні пільги.

## **8. Основні принципи просторової організації території.**

Основним принципом забудови ділянки проектування є рядкова забудова, що характеризується розміщенням будинків паралельними рядами – рядками. При цьому розташування проектних будівель не обумовлюється напрямком розташування вулиць. Тобто будівлі розташовуються як паралельно так і перпендикулярно транспортним магістралям. Проектний десятиповерховий двосекційний 126-ти квартирний житловий будинок з вбудованими нежитловими приміщеннями громадського призначення та перспективний десяти поверховий двосекційний 140 квартирний житловий будинок, передбачено розмістити торцями до вул. Маяковського. Вибір рядкової забудови обґрунтований нормативними вимогами щодо пожежної

безпеки інсоляції та взаємозв'язку з існуючою забудовою. Головною перевагою даного типу забудови є те, що будинки мають оптимальну орієнтацію і захищені від шуму автотранспортних засобів, що рухаються вздовж існуючої житлової вулиці Маяковського.

Враховуючи, що існуюча житлова багатоповерхова забудова розташована за таким же принципом дане планувальне вирішення ділянки проектування не порушить загальної концепції забудови даного району.

## 9. Житловий фонд та розселення.

Житловий фонд кварталу обмеженого вул. Маяковського, пров. Кустарним та проїздом складається з одноповерхових житлових будинків садибного типу, що перебувають у приватній формі власності. Дані житлові будинки підлягають знесенню під час будівництва перспективного 10 поверхового 140 квартирний житлового будинку.

Основні характеристики житлового фонду, що підлягає знесенню наведені у таблиці №11.

Таблиця №13

Черга забудови	Адреса житлового будинку	Поверховість	Кількість квартир	Кількість мешканців (із розрахунку 2,4 особи на квартиру або будинок)
<u>Проектний</u> 10 поверховий 126 квартирний житловий будинок з вбудованими нежитловими приміщеннями громадського призначення	-	-	-	-
<u>Проектний</u> 10 поверховий 140 квартирний житлових будинків (перспектива)	вул. Маяковського,7	1	одноквар- тирний	12
	вул. Маяковського,9	1	одноквар- тирний	
	пров. Кустарний, 4, пров. Кустарний, 4а	1	двоквар- тирний	
	пров. Кустарний, 2а	1	одноквар- тирний	

Кількість мешканців кварталу прийнято із розрахунку 2,37 особи на квартиру або будинок (2,37 осіб — показник середнього розміру домогосподарства станом на 2015 рік згідно інформації Головного управління статистики у Полтавській області).

Проектний житловий фонд буде сформований проектним та перспективним житловими 10 поверховими житловими будинками . Показники по житловим будинкам згідно наданими даними проектного відділу ТЗДВ “Полтавтрансбуд” наведені у таб. №14

Таблиця №14

Найменування (черговість будівництва)	Поверховість	Кількість квартир	Кількість мешканців	Загальна площа квартир	Площа вбудованих нежитлових приміщень	Загальна площа будинку
Проектний 10 -ти поверховий 126 квартирний житловий будинок з вбудованими нежитловими приміщеннями громадського призначення	10	126	225	6040	700	7080
Проектний 10 -ти поверховий 140 квартирний житловий будинок (перспектива)	10	140	250	6711	-	7051
<b>Всього</b>	-	266	475	12751	700	14131

Кількість мешканців в межах ділянки проектування становитиме 475 мешканців. Розрахункова щільність населення в межах ділянки проектування становитиме – 711 чол./га.

## **10. Система обслуговування населення, розміщення основних об’єктів обслуговування.**

На сьогодні в межах ділянки проектування об’єкти обслуговування населення відсутні. Проте в межах суміжних кварталів є підприємства повсякденного, періодичного та епізодичного обслуговування.

В межах нормативного радіусу обслуговування ( 500 м згідно додатку 6,3 ДБН 360-92\*\*) розташовуються підприємства торгівлі, громадського харчування і побутового обслуговування зокрема :

- вбудовані та вбудовано-прибудовані магазини господарчого групи товарів що розташовані в житлових будинках за адресами: вул. Фрунзе,124а, вул. Фрунзе,128, вул. Фрунзе,110, вул. Степового Фронту, 7, вул Степового Фронту,48 , вул. Степового Фронту,24 та ін.;
- окремо розташовані, вбудовані та вбудовано-прибудовані до житлових будинків продуктові магазини та заклади громадського харчування, що розташовані за адресами: вул. Степового Фронту,30а (магазин, кафе та літній майданчик), вул. Грушевського,2б (кафе «Диканька»), вул. Кустарний,10 (продуктовий магазин), вул.Степового Фронту,39 (продуктовий магазин «Гурман»), Фрунзе,108, вул. Фрунзе,104 та ін. Продуктами харчування мешканців даного району забезпечують також кіоски та ларьки, що розташовані на зупинках громадського транспорту та в межах території ринку по вул. Грушевського,11.

У відповідності до нормативних вимог розташовані: аптеки, відділення кредитно-фінансових установ та приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять та дозвілля ( радіус обслуговування становить 500 м).

В межах нормативної пішохідної доступності ( додаток 6.3 ДБН 360-92\*\* R=300 м) на відстані 20 метрів від межі ділянки проектування розташований дитячий дошкільний навчальний заклад (ясла-садок) №40 «Ромашка», та загальноосвітні школи (додаток 6.3 ДБН 360-92\*\* R=750-2000 м) зокрема :

- на відстані 7 метрів по вул. Європейська,122 загальноосвітня школа І-ІІІ ступенів № 23;

- на відстані 750 метрів по вул. Івана Мазепи,8 загальноосвітня школа І-ІІІ ступенів № 19

- на відстані 990 метрів по вул. Алмазній,1 загальноосвітня школа І-ІІІ ступенів №29.

- на відстані 1192 метрів по вул. Івана Мазепи,18 загальноосвітня школа І-ІІІ ступенів №26.

В радіусі 822 метрів за адресою вул. Алмазна,2а розташована Полтавська дитяча художня школа в радіусі 935 метрів за адресою вул. Івана Мазепи,11 Полтавська дитяча музична школа №3 ім. Б.Гмирі.

В радіусі 250 метрів розташована 4-а міська клінічна лікарня.

Детальним планом у відповідності до нормативних вимог п.6 ДБН 360-92\*\* зроблений розрахунок установ і підприємств обслуговування з урахуванням перспективної кількості мешканців в межах ділянки проектування. Розрахунки наведені у таб. № 13.

**Таблиця №15**

Установи, підприємства, споруди	Одиниця виміру	Нормативна величина з розрахунку 1000 чол. населення	Всього по території проектування на 475 чол. населення	Розміри земельних ділянок*
<b>Установи народної освіти</b>				
Дитячі дошкільні установи	місце	85% від 26* дітей дошкільного	22	45 кв.м. на 1 місце

		віку		
Загальноосвітні школи I-III ступенів	місць	180	52	на 22 класи — 2,0 га
<b>*Примітка.</b> Розміри земельної ділянки можуть бути зменшені на 25-20% в умовах реконструкції				
Міжшкільні центри комп'ютерного виробничого навчання	% від загальної кількості школярів	8	4	не менше 2 га
Позашкільні установи	% від загальної кількості школярів IV-VIII класів	15,3%	8	за завданням на проектування
<b>Заклади охорони здоров'я.</b>				
Поліклініки, амбулаторії, диспансери без стаціонару	відвідувань за зміну	24	12	0,1 га
Аптеки	Об'єкт	0,09	0,04	0,25 або вбудовані
<b>Фізкультурно-спортивні споруди</b>				
Відкриті площинні спортивні споруди у житловому кварталі (мікрорайоні)	га	0,1	0,0048	
Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)	кв.м загальної площі	70	33,3	
Спортивні зали загального користування у центрі житлового району	кв.м площі підлоги	80,0	38	
Басейни криті та відкриті загального користування у центрі житлового району	кв.м площі дзеркала води	48	22,8	
Приміщення реабілітаційного призначення	кв.м загальної площі	15,0	7,1	
<b>Установи культури й мистецтва, культові споруди</b>				
Приміщення для культурно-масової роботи з населенням, дозвілля й	місць відвідування	15-20 кв.м або 50-60 кв.м	7 або 23,8	

аматорської діяльності (за місцем проживання)		площі підлоги		
Танцювальні зали	місць	6	3	за завданням на проектування
Клубні установи та центри дозвілля	місць відвідування	35	17	
Кінотеатри та відеозали	місць	12-25	6	
Зали атракціонів та ігрових автоматів	кв.м площі підлоги	3	1,4	те саме
<b>Підприємства торгівлі, громадського харчування й побутового обслуговування</b>				
Магазини, з них:		100	47,5	0,4 га
Продовольчих товарів	кв.торгової площі	70	33,25	
Непродовольчих товарів		30	14,25	
Ринкові комплекси	кв.м торгової площі	24-40	11,4	159,6 кв.м.
Підприємства громадського харчування	місць	7	4	0,2
Магазини кулінарії	кв.м торгової площі	3	1,4	-
Підприємства побутового обслуговування у т.ч.		2	1	0,1 га
безпосереднього обслуговування населення	робочих місць	2	1	0,1 га
Виробничі підприємства централізованого виконання замовлень	робочих місць	4	17	0,5 га
<b>Підприємства комунального обслуговування</b>				
Пральні	кг білизни за зміну	10	4,8	
Пральні самообслуговування	кг білизни за зміну	10	4,8	0,1 га на об'єкт
Хімчистки	кг речей за зміну	4,0	1,9	
Хімчистки самообслуговування	кг речей за зміну	4,0	1,9	0,1 га на об'єкт
Фабрики-хімчистки	кг речей за зміну	7,4	3,5	0,5 га на об'єкт

<b>Організації та установи управління, проектні організації, кредитно-фінансові установи та підприємства зв'язку</b>				
Відділення зв'язку	об'єкт	0,16	-	-
Відділення банків	операційна каса	1 операційна каса на 10-30 тис.чол.	-	-
Відділення і філіали ощадного банку	операційне вікно	1 операційне місце (вікно) на 2-3 тис. чол	-	-
Організації та установи управління	об'єкт	за завданням на проектування	-	-
Юридичні консультації	робоче місце	1 юрист-адвокат на 10 тис.чол.	-	-
<b>Установи житлово-комунального господарства</b>				
Пожежне депо	Пожежна автомашина	1 на	-	-
Пункт прийому втор сировини від населення	об'єкт	1 об'єкт на 20 тис. жителів	-	-
Вбиральні	Прилад	1	1	-

\* кількість дітей визначена з урахуванням проектної кількості мешканців в межах ділянки проектування та даних Головного управління статистики у Полтавській області, станом на "01" січня 2016 року, щодо розподілу постійного населення за окремими віковими групами (населення віковою групою від 0 до 17 років становить 16,41%; населення віковою групою від 18 і старше становить 83,59%) . Кількість дітей вікової групи від 0-17 років становить :  $475 \times 16,41 / 100 = 78$  . Кількість дітей дошкільного віку із вікової групи від 0 до 17 років складає 33 % (1/3 від загальної кількості) тобто 26 дітей. При цьому кількість дітей шкільного віку відповідно становитиме 52 дитини.

### **Установи освіти.**

Враховуючи, що проектний та перспективний житлові будинки розташовані в радіусі обслуговування ( 300 м згідно додатка 6.3 ДБН 360-92\*\*) існуючого дитячого дошкільного навчального закладу (ясла-садок) №40 «Ромашка» по пров.Токарному,4 діти дошкільного віку у кількості 22 дитини планується обслуговувати даним навчальним закладом.

Ділянка проектування розташована в радіусі обслуговування (750 м для I-II ступенів і 2000 м для III ступенів) існуючих загальноосвітніх шкіл I-III ступенів зокрема: загальноосвітня школа № 23 по вул. Європейській,122, загальноосвітня школа № 19, по вул. Івана Мазепи,8 , загальноосвітня школа № 29 по вул. Алмазній,1, загальноосвітня школа № 26 по вул. Івана Мазепи,18. Діти у кількості 52 дитини шкільного віку планується обслуговувати даними навчальними закладами.

Існуючі позашкільні заклади зокрема: художня школа по вул. Алмазній,2а та музична школа №3 ім. Б.Гмирі по вул. Івана Мазепи,11, що розташовані на нормативній відстані від ( 750-1500 метрів згідно додатка 6.3 ДБН 360-92\*\*) та

ряд позашкільних гуртків, що працюють при школах повністю задовольняють потребу мешканців запроєктованих житлових будинків у даному виді обслуговування.

### **Заклади охорони здоров'я.**

Доросле населення Шевченківського району обслуговує поліклінічне відділення 4-ї міської клінічної лікарні по вул. Залізна, 17 та комунальний заклад "Центр первинної медико-санітарної допомоги м. Полтави" №2 по вул. Івана Мазепи, 36. Дитяче поліклінічне відділення №2 дитячої міської клінічної лікарні по вул. Нікітченка, 2 обслуговує 17,0 тис. дитячого населення Шевченківського району міста. Поліклініка розрахована на 300 відвідувань у зміну. Даними закладами планується обслуговування і мешканців запроєктованих житлових будинків.

Зважаючи на лист Управління охорони здоров'я Полтавської міської ради № 01-10-02-12/3662 від 03.11.2017р. з метою покращення обслуговування мешканців прилеглих до ділянки проектування житлових кварталів детальним планом запропоновано передбачити розташування у вбудованих громадських приміщеннях першого поверху проектного 10-ти поверхового 126 квартирного житлового будинку амбулаторії сімейної медицини.

### **Фізкультурно-спортивні споруди.**

Ділянка проектування розташована в межах нормативного радіусу обслуговування ( 500 м приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять, 1500 м фізкультурно-спортивні центри) існуючих закладів фізкультурно-оздоровчого використання зокрема: спортивно-оздоровчий комплекс по вул. М. Грушевського, 2д, фітнес-центр «Fit Curves» по вул. Степового Фронту, 7, фітнес-центр по вул. Європейській, 124. Крім цього на територіях шкіл розташовані відкриті площинні споруди, що можуть використовуватися мешканцями даного району.

### **Установи культури й мистецтва, культові споруди.**

Враховуючі розгалужену систему обслуговування Шевченківського району мешканці запроєктованих житлових будинків мають змогу відвідувати ряд культурно-видовищних та розважальних закладів, що розташовані в межах нормативної доступності ( 1500 м згідно додатка 6.3 ДБН 360-92\*\*) зокрема :

- розважальний центр «Дитяча планета» по вул. Харківське шосе, 29,
- ТЦ «Паравоз» де розташований розважальний дитячий заклад по бульвару Є. Коновальця, 2/4,
- нічний клуб «Спайдер» по вул. М. Грушевського, 4 та ін.

В радіусі 1500 метрів від ділянки проектування розташований Свято-Макаріївський кафедральний собор по вул. Лялі Убийвовк, 2а та Пантелеймонівська церква по вул. Європейській, 64.

### **Підприємства торгівлі, громадського харчування й побутового обслуговування.**



Потреба у закладах громадського харчування, побутового обслуговування та магазинах продовольчих і непродовольчих групи товарів забезпечується на сьогодні існуючими закладами, що розташовані на територіях суміжних кварталів. Проте для покращення обслуговування мешканців проектного та перспективного житлових будинків пропонується розмістити додатково заклади даного спрямування у вбудованих нежитлових приміщеннях першого поверху проектного 10-ти поверхового 126 квартирного житлового будинку. Зокрема на сьогодні існує потреба у додаткових площах магазинів що становить 47,5 кв.м. в тому числі: продовольчої групи товарів – 33,25 кв.м., непродовольчої 14,25 кв.м. Потреба у торгових ринкових площах повністю реалізовується в межах існуючого ринку КП «Полтава сервіс» розташованого по вул. М.Грушевського,11.

#### **Підприємства комунального обслуговування.**

Необхідність у підприємствах комунального обслуговування, враховуючи незначну потребу у цих закладах буде повністю задовольнятися за рахунок існуючих закладів даного профілю розташованих в межах нормативного радіусу досяжності.

#### **Організації та установи управління, проектні організації, кредитно-фінансові установи та підприємства зв'язку.**

Враховуючи розрахунки наведені у табл. №15, щодо нормативної забезпеченості даним видом об'єктів обслуговування можна зробити висновок, що існуючі об'єкти розташовані в межах суміжних кварталів повністю забезпечать потребу мешканців проектних житлових будинків.

#### **Установи житлово-комунального господарства**

Враховуючи проектну кількість мешканців в межах ділянки проектування та нормативну забезпеченість даними видами об'єктів на сьогодні, потреба в установах житлово-комунального господарства повністю буде задовольнятися існуючими закладами обслуговування.

На відстані 2635 км. від ділянки проектування за адресою вул. Великотирнівська,1а розташоване пожежне депо 4-го загону Державної пожежної охорони. Враховуючи нормативні вимоги розділу 6 ДБН 360-92\*\* табл.6.1. примітка 15 ( радіус обслуговування пожежного депо приймається 3 км по дорогам загального користування) даний об'єкт пожежно-рятувальної служби міста забезпечить обслуговування проектних житлових будинків.

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

Згідно схеми магістралей Генерального плану м. Полтава, ділянка розташовується в 90 метрах (на північ) від магістральної вулиці районного значення вулиця Степового Фронту, в 60 метрах від магістральної вулиці

загальноміського значення вулиця Європейська (див. додаток № 2 ). Транспортний зв'язок ділянки розроблення детального плану з вулицею Європейською здійснюється через житлову вулицю Маяковського.

В межах пішохідної доступності ( згідно п. 7.41 ДБН 360-92\*\* дальність пішохідних підходів до найближчої зупинки громадського пасажирського транспорту має становити 500 м ) розташовані зупинки громадського транспорту:

- «Меблевий магазин» вздовж вулиці Європейської за напрямком руху до центру;
- «23 школа» вздовж вулиці Європейської за напрямком руху від центру;
- «4 поліклініка» вздовж вулиці Степового Фронту за обома напрямками руху.

В зв'язку з проектним та перспективним розміщенням в межах ділянки проектування обмеженої вулицею Маяковського, провулком Токарним та проїздом, двох 10-ти поверхових житлових будинків, передбачається зміна схеми руху транспорту та пішохідів в межах зазначеної земельної ділянки. Так до житлових будинків з повздовжньої сторони у відповідності до вимог п.3.11\* ДБН 360-92\*\* передбачається влаштування двох другорядних проїздів. Відстані від краю проїздів до житлових будинків прийнята 8 метрів (згідно вимог п.2\* додатку 3.1 ДБН 360-92\*\*). Ширина проїздів становить 4,2 м. Проїзди прийняті з одностороннім рухом транспортних засобів. З одного боку проїздів передбачається влаштування пішохідних доріжок ширина яких прийнята 1,5 м. у відповідності до нормативних вимог п.2.19 ДБН В.2.3-5-2001. Пішохідні доріжки запроектовані і вздовж вулиці Маяковського. Зважаючи на те, що існуюча ширина проїжджої частини вулиці Маяковського становить 6 метрів, що не відповідає нормативним вимогам ДБН 360-92 \*\* та ДБН В.2.3-5-2001, проектом передбачена реконструкція даної вулиці з приведенням у відповідність до нормативних параметрів її основних елементів. Крім цього проектом визначені і червоні лінії вулиці Маяковського у відповідності до нормативних вимог п. 7.32\* ДБН 360-92\*\*. Ширина дороги у межах червоної лінії враховуючи її категорію (вулиця місцевого значення) становить 15 м. Передбачена реконструкція і провулку Токарного з облаштуванням пішохідних доріжок та газонів вздовж торців проектного та перспективного багатоквартирних житлових будинків. При цьому ширина провулку залишається незмінною 3,5 метра. У відповідності до вимог п. 3.11\* вздовж провулку Токарного передбачається розташування роз'їзного майданчика довжиною 15 метрів шириною 6 метрів. До нормативних параметрів приведені і проїзд ширина якого становитиме 4,2 метри замість 2,5.

Детальним планом у відповідності до нормативних вимог п. 7.43 ДБН 360-92\*\* та п.10.8 ДБН Б.2.2-12:2018 розрахована кількість машиномісць для постійного та тимчасового зберігання автомобілів мешканців проектного та перспективного багатоквартирних житлових будинків та визначені місця їх розташування.

Згідно п.7.43 ДБН 360-92\*\* та п.10.8.1.ДБН Б.2.2-12:2018 у житлових районах повинно бути забезпечене постійне зберігання всіх легкових

автомобілів (100%) мешканців та тимчасового зберігання відвідувачів з урахуванням прогнозованого рівня автомобілізації на розрахунковий період генерального плану. Розміщення автостоянок і гаражів для постійного зберігання автотранспортних засобів мешканців слід здійснювати у відповідності до вимог п. 10.8.3, 10.8.4. ДБН Б.2.2-1:2018 на відстані, що не перевищує 700 м від місця проживання власника транспортного засобу до гаражів (автостоянок).

Кількість машиномісць для постійного зберігання було визначено у відповідності до таб. 10.5 ДБН Б.2.2-12:2018 як для середнього типу житлового будинку і квартир за рівнем комфорту та соціальної спрямованості при кількості машиномісць на двокімнатну або трикімнатну і більше квартиру з коефіцієнтом - 0,80. Кількість машиномісць для однокімнатних квартир визначалася з використанням коефіцієнта- 0,5.

Беручи до уваги кількість однокімнатних, двокімнатних та трикімнатних квартир проектного та перспективного житлових будинків була визначена кількість машиномісць для постійного зберігання автотранспортних засобів мешканців даних житлових будинків що становить 79 машиномісць (54 квартири з коефіцієнтом 0,8 та 72 квартири з коефіцієнтом 0,5) для проектного житлового будинку та 88 машиномісць (80 квартир з коефіцієнтом 0,5 та 60 квартир з коефіцієнтом 0,8) для перспективного житлового будинку.

Ділянка розроблення детального плану у відповідності до основного креслення Генерального плану м. Полтава, розташовується на територіях реконструкції.

Розрахунок машиномісць для тимчасового зберігання автотранспортних засобів здійснюється з урахуванням нормативних вимог п.10.8.1 ДБН Б.2.2-12:2018 виходячи з умов забезпечення місцями для тимчасового зберігання автотранспортних засобів не менше ніж 15% розрахункового парку автомобілів які належать жителям. Отже, кількість машиномісць постійного зберігання для проектного 10-ти поверхового 126 квартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями громадського призначення становитиме:  $79 \times 15 / 100 = 12$  машиномісць. Для перспективного 140 квартирного житлового будинку :  $88 \times 15 / 100 = 13$  машиномісць. Отже загальна кількість машиномісць для двох житлових будинків має становити — 25 машиномісць.

Враховуючи п.7.44 ДБН 360-92\*\* та п. 10.8.2 ДБН Б.2.2-12:2018 гаражі та автостоянки рекомендується розміщувати на периферії житлових районів. Отже в межах прибудинкових території проектного та перспективного житлових будинків їх розміщення не заплановане. Місцями для постійного зберігання автотранспортних засобів мешканців житлових будинків плануються забезпечити за рахунок багатоповерхової автостоянки, яка згідно зі схемою пасажирського транспорту Генерального плану м. Полтава, передбачена на

території суміжного кварталу обмеженого вул. Мічуріна, вул. Європейською та пров. Токарним, та за рахунок автогаражних кооперативів, що розташовані в межах нормативної пішохідної доступності ( п.7.48 ДБН 360-92\*\* та п. 10.8.4 ДБН Б.2.2-12:2018 700-1000 м): обслуговуючий кооператив «Автогаражний кооператив «Сокіл-2», обслуговуючий кооператив «Автогаражний колектив «Надія». Крім цього для розміщення автостоянки постійного зберігання автотранспортних засобів, можна розглянути можливість використання резервної земельної ділянки, що визначена даним детальним планом загальною площею – 0, 1124 га (див. аркуш ГП- 5).

Для тимчасового зберігання автотранспортних засобів відвідувачів вбудованих приміщень громадського призначення пропонується на автостоянці розташованій вздовж вулиці Європейської навпроти багатопверхового житлового будинку за адресою вул. Європейська, 124а.

У відповідності до п. 7.43 ДБН 360-92\*\* та п.10. 8.1 ДБН Б.2.2-12:2018 кількість машиномісць для тимчасового зберігання легкових автомобілів повинна складати 15% від розрахункового парку автомобілів мешканців і становить 12 автомобілів для проектного і 13 для перспективного житлових будинків.

Данні, щодо міць постійного та тимчасового зберігання автомобілів наведена у таб. № 16 .

**Таблиця № 16**

Найменування	Кількість квартир	Нормативна кількість машиномісць для постійного зберігання автомобілів	Нормативна кількість місць тимчасового зберігання автомобілів	Кількість місць тимчасового зберігання автомобілі в згідно проекту	Нормативна площа земельної ділянки	Площа земельної ділянки згідно проекту
<u>Проектний</u> 10 поверховий 126 квартирний житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення	126	79	12  (дивись прим.2)	13  (дивись прим.1)	180  (дивись при м.3)	150
<u>Перспективний</u> 10 поверховий 140 квартирний житлових будинків	140	88	13  (дивись прим.2)	20	200  (дивись при м.3)	257

<b>Всього</b>	<b>252</b>	<b>126</b>	<b>26</b>	<b>33</b>	<b>380</b>	<b>407</b>

Примітка:

В межах прибудинкової території проектного житлового будинку передбачена тимчасова автостоянка на 9 машиномісць. Чотири машиномісця передбачено в просторі між житловими будинками по вул. Степового Фронту, 7, 9. Використання останньої передбачається до моменту спорудження перспективного житлового будинку в межах прибудинкової території якого планується розміщення тимчасової автостоянки на 20 машиномісць. Дана автостоянка повністю задовольнить потребу двох житлових будинків у нормативній кількості місць тимчасового зберігання автотранспортних засобів.

З вище наведених показників таблиці № 16 можемо зробити висновок, що проектне рішення повністю задовольняє потреби мешканців проектного та перспективного житлових будинків у тимчасових та постійних місцях зберігання автотранспортних засобів.

Розроблені профілі вул. Маяковського пров. Токарного існуючого та запроектованих проїздів, напрямки руху пішоходів та транспортних засобів, місця тимчасового зберігання автотранспортних засобів представлені на аркуші ГП-8.

## **12. Інженерне забезпечення розміщення інженерних мереж та споруд.**

### **12.1. Водопостачання та каналізація.**

Проектний та перспективний багатоквартирні житлові будинки планується приєднати до існуючої системи водопостачання та водовідведення. Для забезпечення об'єкта будівництва якісними послугами з централізованого водопостачання та водовідведення необхідно виконати реконструкцію підвищувальної насосної станції по вул. Грушевського, 2а. При цьому слід передбачити заміну насосної установки, виконання обв'язки трубопроводів в ній, перекладку ділянок існуючих водопровідних мереж по пров. Токарному та пров. Кустарному, встановлення регулятора тиску у водопровідному колодязі по вул. Маяковського, а також перекладки каналізаційної мережі по вул. Маяковського від запроектованої забудови до вул. Європейської.

### **12.2. Газопостачання.**

Газопостачання проектного 10-ти поверхового 126 квартирною житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями громадського призначення та перспективного 10-ти поверхового 140 квартирною житлового будинку передбачити від існуючої мережі підземного розподільчого газопроводу низького тиску ( діаметром труб 150 мм), що розташований вздовж пров. Кустарного. Основними розрахунковими параметрами приєднання є:

- точка приєднання об'єкту встановлюється на виході з вузла обліку газу;
- технічна потужність в точці приєднання - 321,26 куб.м. на годину;
- проектний тиск газу в місці забезпечення потужності – 0,003 МПа;
- пропускний тиск газу в точці приєднання – 0,0003 МПа.
- прогнозована точка вимірювання (місце встановлення вузла обліку) – на газовому стояку біля житлового будинку.

Проектування та підключення газових мереж зовнішнього газопостачання та газових мереж внутрішнього газопостачання даних житлових будинків провести у відповідності до технічних умов на проектування отриманих в ПАТ «Полтавагаз», ДБН В.2.5-20 та інших чинних нормативно-правових та законодавчих актів.

### **12.3. Опалення, вентиляція.**

Теплопостачання та гаряче водопостачання проектного 126-ти квартирною житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями громадського призначення та перспективного 140 квартирною житлового будинку, планується індивідуальним, за рахунок поквартирного встановлення нагрівальних газових котлів та електродкотлів для обігріву вбудованих нежитлових приміщень. Вбудовані в житлові будинку приміщення громадського призначення повинні обладуватися системами вентиляції відповідно до норм проектування цих приміщень.

Проектування системи теплопостачання, гарячого водопостачання та вентиляції вести у відповідності до технічних умов на проектування та нормативних вимог чинних нормативно-правових актів.

### **12.4. Електропостачання.**

Електропостачання проектного та перспективного житлових будинків необхідно передбачити від існуючої мережі розташованої в межах кварталу. Проектування системи електропостачання вести у відповідності до технічних умов отриманих в ПАТ «Полтаваобленерго». Приєднання новозбудованих житлових будинків проводити у відповідності до «Правил приєднання електроустановок до електричних мереж» затверджених Постановою НКРЕ

№ 32 від 17.01.2013р. зі змінами. Згідно правил послуга приєднання електроустановок до електричних мереж надається на підставі договору про приєднання, невідємним додатком до якого є технічні умови.

## **13. Інженерна підготовка та інженерний захист територій.**

Інженерна підготовка території здійснюється з метою поліпшення санітарно-гігієнічних умов, підготовки території для будівництва на ній перспективного та проектного 10 поверхових багатоквартирних житлових будинків і передбачає загальні заходи:

- максимальне збереження існуючого рельєфу місцевості з урахуванням інженерних та архітектурно-планувальних вимог;
- забезпечення мінімального обсягу земляних робіт;

- максимальне збереження ґрунтового покриву;
- мінімальний баланс земляних мас;
- збереження і використання ґрунтового шару при насипах і виїмках;
- максимальне збереження деревних насаджень;
- забезпечення відведення поверхневих та талих вод;
- забезпечення проектних відміток в точках перетину проїздів та осей вулиць;
- створення нормативних умов для руху транспорту і пішоходів;
- забезпечення видимості в профілі і плані.

Відведення поверхневих вод з території повинно бути передбачено закритою дощовою каналізацією згідно вимог п.9.4 ДБН 360-92\*\*.

Дощові та талі води з території планується відводити на проїзну частину пров. Кустарного або вул. Маяковського, звідки закритою системою зливової каналізації дощові води надходять до існуючої мережі зливової каналізації розташованої вздовж вул. Європейської.

На території проектування необхідно передбачити ухили поверхні прийняті у відповідності до вимог ДБН 360-92\*\* з урахуванням існуючих умов рельєфу із збереженням його природних ухилів.

Поперечні ухили проїжджої частини вулиць мають складати 20 ‰, а тротуарів 15‰.

По проїздах і тротуарах запроектовано асфальтобетонне покриття.

Поперечні профілі вулиць, доріг, проїздів, ухили проїзних частин вулиць та тротуарі, радіуси заокруглень, радіуси найменших кривих в плані та ін. прийняті у відповідності до вимог пп. 7.36 ДБН 360-92\*\*, ДБН В.2.3-5-2001.

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

Розроблення розділів інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на особливий та мирний час виконується за окремим замовленням, відповідно до ДБН Б.1.1-5:2007 “Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації” та Програми розроблення та оновлення містобудівної документації для м. Полтава на 2016-2017 роки у складі генерального плану м. Полтава.

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

Сучасний стан благоустрою ділянки розроблення детального плану обмеженого вул. Маяковського, пров. Кустарним та проїздом - незадовільний. Дорожнє покриття вул. Маяковського та пров. Кустарного потребує поліпшення шляхом проведення ремонтних робіт або повної заміни. Вздовж вул. Маяковського місцями відсутні пішохідні доріжки. Пішохідні доріжки вздовж пров. Кустарний на сьогодні взагалі відсутні, що створює небезпечні умови для пересування пішоходів.

Для покращення рівня благоустрою в межах ділянки проектування проектом передбачено:

- відновлення асфальтобетонного покриття проїжджої частини вул. Маяковського, пров Кустарний та проїзду із влаштуванням тротуарів вздовж основних пішохідних потоків;
- забезпечення зовнішнього вечірнього освітлення ;
- розміщення усіх типів майданчиків (для відпочинку, спортивних, господарських і т.д.) розмір яких і відстані від них до житлових і громадських будинків прийнятий згідно табл.3.2 ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень”;
- влаштування газонів та озелених територій навкруги запроектованих житлових будинків.

Детальним планом передбачено у відповідності до нормативних вимог розташування майданчиків усіх типів на нормативних відстанях від вікон запроектованих житлових будинків. Площі запроектованих майданчиків визначені у відповідності до проектної кількості мешканців, що згідно наданих пропозицій проектного відділу ТЗДВ «Полтаватрансбуд» становить 225 мешканців для проектного та 250 для перспективного житлових будинків. Розрахункові нормативні площі майданчиків наведені в таб. № 17.

Таблиця №17

Кількість квартир	Майданчики, м <sup>2</sup>					Озеленення, м <sup>2</sup>
	Ігрові для дітей дошкільного й молодшого шкільного віку	Для відпочинку дорослого населення	Для занять фізкультурою	Для господарських цілей	Для автомашин	
<u>Проектний</u> 126-квартирний житловий будинок з вбудованими нежитловими приміщеннями громадського призначення	157,5	22,5	45,0	67,5	180,0	1350,0
<u>Перспективний</u> 140-квартирний житловий будинок	175,0	25,0	50,0	75,0	200,0	1500,0
<b>Всього</b>	<b>332,5</b>	<b>47,5</b>	<b>95,0</b>	<b>142,5</b>	<b>380,0</b>	<b>2850,0</b>

Проектні площі майданчиків згідно детального плану наведені в таб. №18.



Таблиця №18

Кількість квартир	Майданчики, м <sup>2</sup>					Озеленення, м <sup>2</sup>
	Ігрові для дітей дошкільного й молодшого шкільного віку	Для відпочинку дорослого населення	Для занять фізкультурою	Для господарських цілей	Для автомобілів	
<u>Проектний</u> 126-квартирний житловий будинок з вбудованими нежитловими приміщеннями громадського призначення	132,0	23,0	Див. прим.1.	28,1	150,0	470,0
<u>Перспективний</u> 126-квартирний житловий будинок	165,0	37,7	56,0	93,0	257,0	1062
<b>Всього</b>	<b>430,0</b>	<b>61,0</b>	<b>90,0</b>	<b>135,0</b>	<b>407,0</b>	<b>1532</b>

Примітка:

1. Враховуючи примітку табл. 6.1. ДБН 360-92\*\* до моменту освоєння території перспективного житлового будинку де передбачається облаштування спортивного майданчика, мешканці проектного житлового будинку можуть використовувати спортивний майданчик, що розташований в межах земельної ділянки ЗОШ I-III ступенів №23.

Отже, порівнявши нормативні показники із проектними можна зробити висновок, що проектне рішення в основному задовільняє нормативні вимоги щодо рівня благоустрою. Що стосується нормативних площ озелененої території кварталу, яка визначалася у відповідності до п.3.15 ДБН 360-92\*\* з розрахунку 6 кв.м. на 1 людину, то в межах розроблення детального плану спостерігається їх недостача. Враховуючу існуючу містобудівну ситуацію, що склалася у кварталі, розташування будинків, протипожежні та санітарні вимоги, пропонується розглянути можливість освоєння садибної земельної ділянки за адресою вул. Маяковського, 11 загальною площею 0,0397 га під озеленену територію спільного користування - сквер, для проектних та існуючих житлових будинків. Дана пропозиція обумовлена необхідністю приведення у відповідність до протипожежних та інсоляційних нормативних показників умов існуючого житлового багатоквартирного будинку за адресою пров. Кустарний,6. Крім цього влаштування скверу задовольнить потреби мешканців існуючих житлових будинків у місцях відпочинку дітей та дорослих, які на сьогодні відсутні в межах прибудинкових території та приведе у відповідність до нормативних вимог площу озеленених територій кварталу.

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

З метою покращення стану навколишнього середовища детальним планом передбачено ряд планувальних та інженерних заходів зокрема:

- інженерне підготування території та вертикальне планування;
- благоустрій території в межах прибудинкової території шляхом влаштування проїздів та пішохідних доріжок з твердим покриттям;
- озеленення території шляхом влаштування газонів та квітників навколо запроектованого житлового 10- ти поверхового будинку. Відстані від будівель і споруд до дерев та кущів та між деревами та кущами і інженерними мережами під час розроблення проектної документації мають бути прийняті у відповідності п. 5.12 ДБН 360-92\*\* «Планування та забудова міських і сільських поселень».

- влаштування закритої системи відведення дощових та талих вод з території проектування та підключення її до існуючої системи зливової каналізації;

- розміщення дитячих, спортивних та господарських майданчиків у відповідності до нормативних вимог ДБН 360-92\*\* «Планування та забудова міських і сільських поселень».

- влаштування місць для тимчасового зберігання автотранспортних засобів на нормативних відстанях від житлового будинку згідно нормативних вимог розділу 7 ДБН 360-92\*\* «Планування та забудова міських і сільських поселень»;

- облаштування майданчика під сміттєві контейнери на нормативних відстанях від житлових та громадських будинків у відповідності до нормативних вимог «Державних санітарних норм та правил утримання територій населених місць» затверджених Наказом Міністерства охорони здоров'я №145 від 17.03.2011 р. та плановий вивіз відходів на полігон твердих побутових відходів.

- передбачається підключення об'єкта будівництва до централізованої системи водовідведення.

Архітектурно-планувальна організація ділянки проектування забезпечує нормативну інсоляцію та вентиляцію прибудинкової ділянки та усіх житлових кімнат житлового будинку. При цьому умови інсоляції існуючих житлових та громадських будівель залишаються не змінними.

Існуючі зелені насадження по можливості при будівництві житлового будинку будуть збережені.

## **17. Заходи щодо реалізації детального плану.**

Основними заходами (етапами) з реалізації детального плану є:

1. Розгляд розробленої містобудівної документації “Детального плану території обмеженого вул. Маяковського пров. Кустарним та проїздом у м.Полтаві” на засіданні архітектурно-містобудівної ради та громадських обговореннях.
2. Виготовлення проекту землеустрою щодо відведеної земельної ділянки для обслуговування і будівництва багатопверхового житлового будинку згідно проекту розподілу, який розроблений у складі “Детального плану території обмеженого вул. Маяковського пров.Кустарним та проїздом у м.Полтаві” та отримання в Управлінні з питань містобудування та архітектури містобудівних умов і обмежень на забудову земельної ділянки.
3. Розроблення проектною організацією проектної документації (стадія «П», «Р» ) для будівництва багатоквартирного житлового будинку, період будівництва на якого включає етап від 1 до 3 років.
4. Будівництво житлового будинку — етап від 1 до 3 років.

## **18. Перелік вихідних даних.**

1. Кваліфікаційний сертифікат відповідального виконавця АА № 001970.
2. Рішення восьмої сесії сьомого скликання Полтавської міської ради від 29 листопада 2016 року «Про внесення змін до Програми розроблення та оновлення містобудівної документації для м. Полтава на 2016-1017 роки».
3. Завдання на розроблення детального плану території обмеженого вул. Маяковського, пров. Кустарним та проїздом у м. Полтаві.
4. Вихідні дані для розробки детального плану території обмеженої вул. Маяковського, пров.Кустарним та проїздом наданих листом Управління з питань містобудування та архітектури № 0102-01-14/741 від 27.04.2017 р.
5. Вихідні дані надані Полтавським міським управлінням земельних ресурсів та земельного кадастру № 01-04-01-07/49 від 13.01.2017р.
6. Інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об’єктів нерухомого майна щодо об’єктів нерухомого майна № 79442785 від 02.02.2017р.
7. Договір купівлі продажу земельної ділянки від 29.11.2016р.
8. Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 74265368 від 29.11.2016р.
9. Державний акт на право власності на земельну ділянку по вул. Маяковського, 5
10. Державний акт на право власності на земельну ділянку по вул. Маяковського,3.
11. Лист ПАТ «Полтаваобленерго» № 03-27-05-75/5907 від 12.05.2017р.
12. Технічні умови приєднання до газорозподільної системи надані листом ПАТ «Полтавагаз» № 1784/14 від 07.06.2017р.
13. Лист КП «Полтававодоканал» № 2/1-816 від 16.06.2017 р.

14. Лист Управління охорони здоров`я Полтавської міської ради № 01-10-02-12/3662 від 03.11.2017р.
15. Лист Відділу з питань транспортних перевезень та зв`язку Полтавської міської ради № 13-27/776 від 31.10.2017 р.
16. Лист Управління економічних питань Полтавської міської ради № 548/10-19 від 06.11.2017р.
17. Лист Управління культури Полтавської міської ради від 06.11.2017р.
18. Лист КП «ЖЕО №2» №2555/02 від 15.11.2017р.
19. Лист Управління у справах сімї, молоді та спорту Полтавської міської ради № 01-11-01.1-13/963
20. Генеральний план (пропозиція) проектного відділу ТЗДВ «Полтавтранспбуд»

### 19. Техніко-економічні показники.

Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників		
		Існуючий стан	Етап «проект»	Етап «Перспектива»
<b>Територія</b>				
Територія у межах проекту	га/%	0,6680	0,6680	0,6680

у тому числі:		/100	/100	/100
- житлова забудова у тому числі:		0,6232	0,6680	0,6680
а) квартали садибної забудови		0,6232	0,3467	-
б) квартали багатоквартирної збудови з урахуванням гуртожитків		-	0,2968	0,6680
- ділянки установ та підприємств обслуговування (крім підприємств і установ мікрорайонного значення)		-	-	-
- зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)		-	-	-
- вулиці і площі (крім вулиць мікрорайонного значення)		-	-	-
Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, курортної, оздоровчої тощо)		-	-	-
- інші території		0,0448	0,0245	-
<b>Населення</b>				
Чисельність населення, всього у тому числі:	Тис. осіб	0,012	0,237	0,250
- у садибній забудові		0,012	0,012	-
- у багатоквартирній забудові (без урахування гуртожитків)		-	0,225	0,250
Щільність населення у тому числі:	Люд./га	17	758	674
- у садибній забудові		17	34	-
- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)		-	758	674
<b>Житловий фонд</b>				
Житловий фонд, всього у тому числі:	Тис. м <sup>2</sup> загальної площі/%	-		
- садибний	Тис. м <sup>2</sup>	-	-	-
- багатоквартирний	Тис. м <sup>2</sup>	-	6,040	6,711
Середня житлова забезпеченість, у тому числі:	м <sup>2</sup> /люд.			
- у садибній забудові		-	-	-
- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)		-	26,84	26,84

Вибуття житлового фонду	Тис. м <sup>2</sup> загальної площі	-	-	-
Житлове будівництво, всього:				
у тому числі за видами:	Квартира (будинків)	-		
- садибна забудова (одноквартирна збудова)	Тис. м <sup>2</sup> /будинків	-	-	-
- багатоквартирна забудова		-	126	140
Із неї:				
- малоповерхова (1-3 поверхи)		-	-	-
- середньоповерхова (4-5 поверхів)		-	-	-
- багатоповерхова (6 поверхів та вище)		-		
У тому числі поверхів:			126	140
- 6 - 9		-	-	-
- 10 і вище		-	126	140
Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої збудови	Тис. м <sup>2</sup>	-	-	-
<b>Установи та підприємства обслуговування</b>				
Дошкільні навчальні заклади	Місць	-	-	-
Загальноосвітні навчальні заклади	Учнів	-	-	-
Стаціонари (лікарні) усіх типів	ліжок	-	-	-
Поліклініки	відв. за зміну	-	-	-
Спортивні зали загального користування	м <sup>2</sup> площі підлоги	-	-	-
Відкриті площинні споруди у житловому кварталі (мікрорайоні)	га	-	-	-
Приміщення для фізкультурно- оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)	м <sup>2</sup> заг. площі	-	-	-
Бібліотеки	тис. один. зберігання	-	-	-
Магазини	м <sup>2</sup> торг. площі	-	-	-
Підприємства громадського харчування	місць	-	-	-
Установи побутового обслуговування	Роб. місць	-	-	-
Оздоровчі установи	місць	-	-	-

<b>Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт</b>				
Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього (існуюча, будівництво) у тому числі:	км	-	-	
- магістральні вулиці загальноміського значення		-	-	
- магістральні вулиці районного значення		-	-	
Кількість транспортних розв'язок у різних рівнях	один.	-	-	
Кількість підземних та наземних пішохідних переходів		-	-	
Щільність вулично-дорожньої мережі, всього: у тому числі:	км/км <sup>2</sup>	-	-	
- магістральні мережі		-	-	
Протяжність ліній наземного громадського транспорту (по осях вулиць) всього: у тому числі:	км			
- трамвай		-	-	
- тролейбус		-	-	
- автобус		-	-	
Щільність мережі наземного громадського транспорту (по осях вулиць)	км/км <sup>2</sup>	-	-	
Гаражі (автостоянки) для постійного зберігання легкових автомобілів	машиномісць	-	63	70
Гаражі (автостоянки) для тимчасового зберігання легкових автомобілів		-	12	14

## **Додатки 1-10**



## **Вихідні дані**

## **Креслення**

