

Вступ

Детальний план території кварталу, обмеженої вулицями Половки, Яблуневою та Лазурною розроблено на підставі звернення замовника Управління капітального будівництва виконавчого комітету Полтавської міської ради та рішення тридцятої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 22.12.2017 р. “Про розроблення детальних планів територій”, керуючись ДБН Б.1.1-14:2012 “Склад та зміст детального плану території” та з врахуванням внесених пропозицій від інвестора ТОВ “САН МОТОРС ПЛЮС” (див. Вихідні дані).

Мета роботи – розробка планувальної містобудівної документації, яка визначає проектно-планувальні та об’ємно-просторові рішення кварталу, обмеженого вулицями Половки, Яблуневою, Лазурною; визначення містобудівних умов та планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами; обґрунтування потреб формування нових земельних ділянок та визначення їх цільового призначення, зображення існуючих земельних ділянок та їх функціонального використання.

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

- Конституція України;
- Закон України “Про основи містобудування”;
- Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності”;
- Закон “Про місцеве самоврядування в Україні”;
- Державні будівельні норми ДБН Б.1.1-14-2012 “Склад та зміст детального плану території.”
- Наказ міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.11.2011 р. №290 “Про затвердження Порядку розроблення містобудівної документації”;
- Наказ міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07 липня 2011 р. № 109 “Про порядок надання містобудівних обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст”.

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

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

Детальний план розробляється на окремі частини території населеного пункту на основі затвердженого генерального плану цього населеного пункту з використанням матеріалів містобудівного та земельного кадастру. Проектні рішення даного детального плану базуються на рішеннях і пропозиціях Генерального плану м. Полтава, затверджених рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012 року.

Затверджений детальний план є основою визначення вихідних даних для:

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

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.

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

Ділянка проектування, це квартал, обмежений вулицями Половки, Яблуневою та Лазурною, який територіально відноситься до Київського адміністративного району м. Полтава. Орієнтовна площа кварталу проектування складає 2,0804 га. Ситуаційна схема розташування території проектування в планувальній структурі міста представлена на аркуші 1 Графічних матеріалів.

Відповідно до Генерального плану м. Полтава, затвердженого рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012 р., в межах проектування вищезазначена територія визначена частково територіями зелених насаджень загального, обмеженого користування та спецпризначення, громадськи та територіями комунальних підприємств.

Містобудівні умови ділянки проектування визначаються її розташуванням у планувальній структурі міста, щодо основних магістралей і маршрутів громадського транспорту, головних архітектурних осей, а також характеру прилеглих до району територій.

Квартал розташований в західній частині міста Полтава. Основні функціональні зв'язки з містом здійснюються по вул. Половки — магістральна вулиця загальноміського значення.

Зона активних зв'язків району з частиною міста, що лежить в 30 хвилинній транспортній доступності, охоплює: центр міста, Автовокзал, Київський залізничний вокзал, прилеглі житлові райони (“Сади-2”, “Половки”, “Браїлки”, “Огнівка”, “Сади-1”), зону промислових підприємств. Відстань до Автовокзалу — 1780 м; до вокзалу Полтава-Київська — 3150 м; до вокзалу Полтава-Південна — 7300 м.

Соціально-економічні умови кварталу та міста загалом характеризуються зростанням невиробничої сфери міста, яке у перспективі має зберегти статус великого промислового та освітньо-наукового центру, спеціалізованого на середньо- та високотехнологічних галузях виробництва. Нової якості повинні

набути розподільчі сфери: торгівля, громадське харчування, матеріально-технічне постачання і збут, частка зайнятих у якій зростає щонайменше до 15,8%.

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

- чисельність наявного населення на 1 квітня 2018 р. — 288878 осіб;
- чисельність постійного населення на 1 квітня 2018 р. — 281857 осіб.

Населення Київського району орієнтовно — 90 тис. чоловік (дані інтернет ресурсу). На ділянці проектування на даний момент житлової забудови не має.

Згідно даних управління соціального розвитку виконавчого комітету Полтавської міської ради, окремих програм та заходів, спрямованих на поліпшення соціального забезпечення території проектування - немає, але у м. Полтава діє Програма соціального забезпечення та соціального захисту населення м. Полтава “Турбота” на 2016 рік, яка сформована з метою запровадження додаткових гарантій соціального захисту мешканців міста.

Відповідно до інформації наданої управлінням економічних питань виконавчого комітету Полтавської міської ради рішенням тринадцятої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 22.12.2017 року “Про розроблення детальних планів територій” управлінню капітального будівництва міськвиконкому надано дозвіл на розроблення детального плану зазначеної території, інші інвестиційні пропозиції щодо економічного розвитку даної території відсутні.

Також згідно з Додатком до рішення тринадцятої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 22.12.2017 року підпункт “Основні завдання та заходи на 2017 рік” пункту 6.2 “Будівництво та житлова політика” розділ 6 “Розвиток реального сектору економіки” — Товариство з обмеженою відповідальністю “САН МОТОРС ПЛЮС” залучити виконавцем Програми економічного і соціального розвитку м. Полтави на 2017 рік розробки детального плану території кварталу, обмеженого вулицями Яблуневою, Осінньою та Половки, що сприятиме здійсненню інвестиційної діяльності.

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

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

Таблиця 1

Температура повітря	7,0
липень	20,6
січень	6,9
Абсолютний мінімум	- 37
Абсолютний максимум	38
Вологість повітря	74%

Кількість опадів	485 мм
Швидкість вітру	5 м/с
Глибина промерзання ґрунту сер./ найбільша	68 см / 121 см
Висота снігового покриву сер./ макс.	19 см / 56 см
Кількість днів зі сніговим покривом	89
Домінуючі вітри та їх повторюваність	Сх — 14,2 %
	ПнСх — 14 %
Найбільша швидкість вітру, щорічно	22 м/с

Розрахункові температури: найбільш холодної 5-денки — мінус 22°, зимової вентиляційної — 10,6°. Опалювальний період триває 187 діб, середня температура — мінус 1,9°. Несприятливі атмосферні явища тривають (кількість днів середня/найбільша): тумани — 62/82, заметілі — 29/50, грози — 29/37, сильні вітри (>15 м/с) — 15/40. У річному розрізі, на ділянці проектування переважають вітри східного і західного напрямку. У холодний період переважають східні і південно-східні вітри, у теплий - західні і північно-західні.

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

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

2. Оцінка існуючої ситуації

2.1. Стан навколишнього середовища

Основний вклад в забруднення атмосфери, території проектування, вносять:

- промислові підприємства IV- V класу шкідливості: КП "Полтавський м'ясокомбінат", ЗАТ "Полтавський олійно-екстракційний завод "Кернел-груп" та Станція технічного обслуговування з експозиційним центром автомобілів ТОВ "Санмоторс";
- викиди забруднюючих речовин від автотранспорту на автомагістралях загальноміського значення — вулиці Половки.

Шкідливими факторами для населення є: викиди в атмосферне повітря — оксид вуглецю, діоксид азоту, парникові гази (двоокис вуглецю, метан, оксид діазоту, сажа), шум. Джерелами акустичного дискомфорту в межах ділянки проектування є автотранспорт. Основним джерелом понаднормативних акустичних навантажень вздовж магістралей є автотранспорт. Щорічне збільшення кількості автотранспортних засобів, значне збільшення обсягів утворення побутових відходів, відсутність технологій переробки та утилізації відходів, неналежної організації водовідведення та санітарної очистки територій житлової забудови обумовили тенденцію до деякого зростання техногенних навантажень на навколишнє природне середовище.

2.2. Характеристика видів використання території (житлова, виробнича, рекреаційна, курортна, оздоровча, природоохоронна) та будівель.

Відповідно до генерального плану м. Полтава, який затверджений рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012 року, в межах ділянки проектування визначені:

- території спецпризначення;
- існуючі громадські території;
- території комунальних підприємств;
- території зелених насаджень загального, обмеженого користування.

Згідно наказу Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 р. № 548 “Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель” на території проектування наявні наступні види цільового призначення земель: землі житлової та громадської забудови (секція В); землі промисловості, транспорту, звязку, енергетики, оборони та іншого призначення (секція J).

Землі громадської забудови (розділ 03):

03.07 — для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

03.15 — для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови.

Землі промисловості (розділ 11):

11.04 — для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води).

Землі транспорту (розділ 12):

12.04 — для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства.

Землі енергетики (розділ 14):

14.02 — для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії.

Землі енергетики (розділ 18):

18.00 — землі загального користування (землі будь-якої категорії, які використовуються як майдани, вулиці, проїзди, шляхи і т.д.).

Відповідно до плану зонування території м. Полтава, який затверджений рішенням п'ятнадцятої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 24.05.2018р. Земельна ділянка для проектування знаходиться невиробничій зоні Г (громадські) — Г-6 торговельні зони, перелік переважних, супутніх та допустимих видів використання:

Переважні види використання:

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

Супутні види дозволеного використання:

- готелі;

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

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

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

В межах ділянки проектування розташовано: 2-во поверхова будівля станції технічного обслуговування з експозиційним центром автомобілів ТОВ “Санмоторс”, господарські допоміжні споруди, об'єкти інженерної інфраструктури (ГРП, котельня загальною тепlopотужністю 450 кВт з двома відокремленими теплогенераторними).

Площа забудови станції технічного обслуговування становить 15% від загальної території в проектних межах; господарські допоміжні споруди — 0,6%; території під об'єктами інженерної інфраструктури (ГРП, котельнею) — 0,4 %; вільна від забудови територія — 84 %.

2.3. Характеристика інженерного обладнання, транспорту, озеленення і благоустрою.

Водопостачання та водовідведення

Водопостачання території проектування обмеженої вулицями Половки, Яблуневою та Лазурною, здійснюється централізовано — по міській мережі водопроводу. Джерело водопостачання — підземні води сеноман-нижньокрейдяного водоносного горизонту (існуючих 5 водозаборів). Квартал забезпечується водою від водопровідної ділянки №2, по вул. Південна, 6, за допомогою насосних станцій II підйому, розподільчих станцій та насосних станцій підкачки III підйому. Гаряче водопостачання передбачене від ємкісних електронагрівачів.

Відведення і очищення побутових стічних вод здійснюється централізованою міською каналізацією. Система каналізування міста має два басейни — Супрунівські та Затуринські очисні споруди. Територія проектування входить у басейн каналізування Супрунівських очисних споруд. На території проектування існує побутова та виробнича каналізація. Побутова приєднується через внутрішньодворову мережу до існуючої міської мережі каналізації D 250мм по вул. Половки. Виробнича каналізація — відстійник-шламонакопичувач оборотної системи мийки автомобілів об'ємом 4,3куб.м. У випадку переповнення первинного відстійника-шламонакопичувача оборотної системи мийки автомобілів миюча вода (0,3куб.м/добу) збирається в технологічні ємності об'ємом 4,3куб.м, проходить попереднє очищення в очисних спорудах, об'єднується з дощовими стоками з покрівлі та з площадки підприємства внутрішньодворовою дощовою каналізацією D 250мм і скидається через бетонний оголовок в яр по вул. Половки.

Санітарне очищення На території розташовані площадки з контейнерами для накопичення побутових відходів, які вивозяться за допомогою сміттевозів на

міське сміттєзвалище. Знешкодження твердих відходів здійснюється на звалищі (розташоване на відстані 750 м на південний схід від с. Макухівка). Вивіз відпрацьованих нафтопродуктів не придатних до використання за призначенням на ТОВ “Нагоя” м. Харків.

Електропостачання Електропостачання міста здійснюється від підстанції 330/110кВ “Полтава”. Згідно з проектом детального плану території 57 мікрорайону південно-західного планувального району м. Полтава (в межі якого входить територія розробки детального плану території, обмеженої вулицями Половки, Яблуневою та Лазурною), що затверджений рішенням позачергової двадцять восьмої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 24.12.2012, електропостачання мікрорайону передбачено від ПС 110/10кВ “Половки”, місце для спорудження якої передбачено в межах мікрорайону. Також затвердженим детальним планом пропонується встановлення двох розподільчих пристроїв 10кВ та 21-ї трансформаторної підстанції з трансформаторами розрахункової потужності.

Теплопостачання території проектування децентралізованою системою. Власна опалювальна котельня загальною теплопотужністю 450кВт з двома відокремленими теплогенераторними. У першій встановлено три автоматизованих водогрійних котла на газовому паливі марки FERROLI Pegasus 97 2S теплопотужністю по 97 кВт кожний. У другій — два твердопаливних (пелети з дерева) водогрійних котла марки Ретра 4М Дуо теплопотужністю по 80кВт кожний.

Газопостачання

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

Згідно з затвердженим проектом детального плану території 57 мікрорайону південно-західного планувального району м. Полтава (в межі якого входить територія розробки детального плану території, обмеженої вулицями Половки, Яблуневою та Лазурною) газопостачання здійснюється від існуючого газопроводу високого тиску по вул. В.Тирнівській. Також передбачається будівництво підвідного газопроводу високого тиску та будівництво головного ГРП в районі селища Рябухи та подальше кільцювання газопроводу середнього тиску від головного ГРП з газопроводом середнього тиску D500мм по вул. Артема (район 1-ї міської лікарні). Система газопостачання проектного мікрорайону передбачає будівництво трьох газорегуляторних пунктів та розподільчих газопроводів низького тиску для газопостачання дахових котелень та побутових споживачів газу.

На території проектування є вуличний підземний газопровід середнього тиску D50, газорегулюючий пункт шафового типу ГРПш, газопровід низького тиску D57×3мм наземний і підземний.

Мережі зв'язку

Телефонній зв'язок здійснюється на базі автоматичних телефонних станцій

(АТС). Телефонна мережа по місту — кабельна в телефонній каналізації та розбита на шафні райони (ВАТ “Укртелеком”). У місті працюють оператори мобільного зв'язку. Існуюча мережа радіомовлення повітрянокабельна. Телебачення — локальні системи кабельного телебачення, супутникове телебачення.

Транспорт

Згідно з листом відділу з питань транспортних перевезень та зв'язку виконавчого комітету Полтавської міської ради (див. вихідні дані вих.лист№13-27/308 від 02.05.2018р.) автобусні маршрути, які пролягають по вул. Великотринівській та Половки, є достатніми, щоб задовольнити транспортні потреби мешканців нового кварталу у міському пасажирському транспорті.

Відповідно до генерального плану м. Полтава, затвердженого рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012 р., інтенсивність руху транспорту в годину “пік”, на розрахунковий строк:

- по вулиці Половки — існуюча магістральна вулиця загальноміського значення — 2350/2400 транспортних одиниць;
- по вулиці Лазурна — проектна магістральна вулиця загальноміського значення — 2350/2400 транспортних одиниць;

Генеральним планом міста передбачається:

- реконструкція магістральних вулиць загальноміського та районного значення з розширенням проїзних частин відповідно до перспективних транспортних потоків вул. Степана Халтуріна-вул. Половки — 7,3 км.
- значний розвиток тролейбусної та автобусної мережі — прокладення нових тролейбусних ліній по існуючим вулицям Половки та Лазурна.

Тролейбусами № 5, 6, 7, здійснюється зв'язок з наступними частинами міста: центр міста, с. Розсошенці, Завод ГРЛ, Інститут зв'язку, м-н “Половки”, м-н “Алмазний”, м-н “Поділ”, залізничний вокзал “Полтава-Південна”. Автобусами №20, 43, 44, 51, 52 — кільцеві маршрути — здійснюється зв'язок з такими частинами міста як: центр міста, м-н “Половки”, м-н “Алмазний”, м-н “Поділ”, м-н “Левада”, залізничний вокзал “Полтава-Південна”. Маршрутними таксі № 12, 19, 55, 61, 62 здійснюється зв'язок з такими частинами міста як: м-н “Алмазний”, м-н “Половки”, м-н “Браїлки”, “Юрівка”, Критий ринок, Завод “ГРЛ”, с. Розсошенці, м-н “Вакуленці”, вул. Героїв Стілінграду, м-н “Поділ”, залізничний вокзал “Полтава-Південна”.

В межах пішохідної доступності (не більше 500 м) знаходиться зупинка громадського транспорту: “Митниця” (курсування №12, 19 маршрутного таксі).

Благоустрій та озеленення.

Територія розробки детального плану — це територія станції технічного обслуговування з експозиційним центром автомобілів ТОВ “Санмоторс” по вул.Половки, 81. Відрізняється високим рівнем благоустрою: майданчик огорожено; територія благоустроєна твердим покриттям з асфальтобетону (проїзди, місця для тимчасового зберігання автомобілів відвідувачів, клієнтів, службових автомобілів) і тротуарна плитка (пішохідна частина та майданчик для демонстраційних автомобілів); зовнішнє освітлення; озеленення виконано газонами з багаторічних декоративних рослин.

Пам'яток історії та культури в межах ділянки проектування немає. Історичне ядро міста знаходиться з північного сходу від ділянки проектування. На південь

від території проектування — ставки та Пушкарівська балка.

2.4 Характеристика планувальних обмежень.

Відповідно до схеми планувальних обмежень частина території обмеженої вулицями Половки, Яблуневою та Лазурною, потрапляє до санітарно-захисної зони підприємств IV - V класу шкідливості (що складає 50-100м) (див. вихідні дані управління з питань містобудування та архітектури виконавчого комітету Полтавської міської ради вих.№01-02-01-14/97 від 19.01.2018р.).

Відповідно до розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на мирний час територія проектування входить в межі I зони впливу можливої хімічної небезпеки від точкових та лінійного хімічно небезпечних об'єктів (0-2,5км). Відповідно до розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на особливий період (I та II етапи) територія проектування входить в зони можливого хімічного забруднення від хімічно небезпечних об'єктів з точковим джерелом забруднення №5 — КП “Полтавський м'ясокомбінат” (ГЗМХЗ 3,56 км) та №6 — ЗАТ “Полтавський олійно-екстракційний завод “Кернел-груп” (ГЗМХЗ 2,98 км), (див. вихідні дані управління з питань містобудування та архітектури виконавчого комітету Полтавської міської ради вих.№01-02-01-14/97 від 19.01.2018р.).

Відповідно до Карти підтоплення м. Полтави (розробленої Полтавською філією Інституту “УкрНДПНТБ”) територія обмежена вулицями Половки, Яблуневою та Лазурною є потенційно підтоплювальною (див. вихідні дані управління з питань надзвичайних ситуацій та цивільного захисту населення виконавчого комітету Полтавської міської ради вих.№01-13/01-10/34 від 24.01.2018р.).

Схема планувальних обмежень представлена на аркуші 4 Графічних матеріалів.

3. Поділ території за функціональним використанням

Територія проектування — це територія що обмежена вулицями Половки, Яблуневою та Лазурною, територіально відноситься до Київського адміністративного району міста. Ситуаційна схема розташування території проектування в планувальній структурі міста представлена на аркуші 1 Графічних матеріалів.

Орієнтовна площа території кварталу, в проектних межах детального плану, становить **2,0804** га.

План існуючого використання територій та опорний план представлений на аркуші 2 та 3 графічних матеріалів у складі детального плану.

Ділянка проектування — територія кварталу, що обмежується:

- із півночі — вулицею Половки;
- зі сходу та півдня — вулицею Яблуневою;
- із заходу — вулицею Лазурна.

Згідно існуючої містобудівної ситуації, з метою вдосконалення міського середовища та ефективного використання територій, проектними рішеннями детального плану передбачається поділ сформованої земельної ділянки площею 1,8250 га, кадастровий номер 5310136400:14:003:0318, для обслуговування будівель торгівлі у користуванні ТОВ “Сан Моторс Плюс” та формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування багатоповерхової

багатоквартирної житлової забудови.

ТОВ “АРХІМІСТО-БУД” розроблена проектна пропозиція “Будівництво багатоквартирного житлового будинку з приміщеннями громадського призначення по вул. Половки, 81, в м.Полтава” (див. Вихідні дані). Розміщення й орієнтація житлового будинку прийнята з урахуванням забезпечення нормативної тривалості інсоляції й норм освітленості відповідно до "Санітарних норм і правил забезпечення інсоляцією будинків і території житлової забудови" і Сніп П-4-79 "Природне й штучне освітлення" як у будинку, що будується, так і в сусідніх житлових будинках.

Метою поділу території кварталу є визначення меж земельної ділянки для обслуговування станції технічного обслуговування з експозиційним центром автомобілів та визначення розмірів земельної ділянки для будівництва та обслуговування проектного багатоквартирного будинку з прибудинковою територією по вул. Половки відповідно до чинних нормативів.

План поділу території кварталу представлено на аркуші __ пояснювальної записки.

Вихідні дані по проектному житловому будинку

Таблиця 2

№ п/п	Адреса житлового будинку	Поверховість	Кількість квартир	Загальна площа квартир кв.м	Кількість мешканців (*розрахункова)
1	вул. Половки	10	295	16509,97	639

* кількість мешканців приймаємо згідно розрахунку наданому у проектних матеріалах ТОВ “АРХІМІСТО-БУД” “Будівництво багатоквартирного житлового будинку з приміщеннями громадського призначення по вул. Половки, 81, в м.Полтава”, кількість мешканців визначається виходячи з загальної площі квартир та кількості квартир у проектному будинку: $(16509,97 - (295 \times 10.5)) / 21 = 639$ людей.

Згідно пункту 6.1.26 ДБН Б.2.2-12:2018 “Планування і забудова територій” мінімальну розрахункову площу ділянки для окремо розташованого житлового будинку, включаючи площу під забудовою (без урахування розміщення на ділянці закладів дошкільної освіти та загальної середньої освіти, підприємств обслуговування населення, гаражів та автостоянок, фізкультурних та спортивних споруд) слід приймати відповідно до кількості його мешканців, але не менше ніж у таблиці 6.3.

Таблиця 6.3. ДБН Б.2.2.-12:2018

Житлові будинки	Площа ділянки, кв.м./особу
9-10 поверхів	12,2 - 12,0

В проектних матеріалах, розроблених ТОВ “АРХІМІСТО-БУД”, в межах території проектування, передбачене будівництво 10-типоверхового 295-квартирного житлового будинку.

Таким чином, мінімальна розрахункова площа ділянки для будівництва проектного багатоквартирного будинку визначається із розрахунку:

$$S_{\min} = 12,0 \text{ кв.м./люд.} \times N,$$

де N- кількість мешканців в будинку

$$S_{\min} = 12,0 \text{ кв.м./люд.} \times 639 \text{ людей} = 7668,0 \text{ кв.м}$$

3.1. Розрахунок нормативної прибудинкової території для проектного багатоквартирного будинку

Нормативна площа прибудинкової території, визначається виходячи з нормативних питомих розмірів елементів прибудинкової території та кількості мешканців.

Питомий показник елементів прибудинкової території, вільної від забудови, на одного мешканця, згідно ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013 (табл. 1), становить 8,1 кв.м. (0,00081 га) на 1 мешканця.

Нормативна площа прибудинкової території багатоквартирного будинку визначається за формулою:

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

T_n – нормативна площа прибудинкової території багатоквартирного будинку, га;

S_z – площа забудови будинку (включаючи площу вимощення), га;

$S_{пр.}$ – площа проїзду, га;

$T_{од.}$ – нормативна площа прибудинкової території на одного мешканця (відповідно до ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013), (га) ;

B – кількість мешканців багатоквартирного будинку, люд.

Отже, нормативна площа прибудинкової території проектного багатоквартирного будинку (T_n) :

$$T_n = (639 \text{ люд.} \times 0,00081 \text{ га}) + 0,2180 \text{ га} + 0,3253 \text{ га} = \mathbf{1,0609 \text{ га}}$$

3.2. Розрахунок нормативної території земельної ділянки для обслуговування станції технічного обслуговування з експозиційним центром автомобілів

Площа земельної ділянки розташованих окремо будівель торгівлі визначається згідно додатку В ДБН В.2.2-23:2009 “Будинки і споруди. Підприємства торгівлі”, із розрахунку 0,5-0,4 — 0,6-0,4 га на 650-1000 кв.м торговельної площі:

$$S_{зем.діл.1} = S_{торг.пл.} \times T_n, \text{ де}$$

$S_{торг.пл.}$ - площа торговельного (демонстраційного) залу, кв.м;

T_n - рекомендована за нормами площа земельної ділянки, га.

$$S_{зем.діл.1} = 696,63 \text{ кв.м} \times (0,5-0,4 \text{ — } 0,6-0,4) = \mathbf{0,5143 \text{ га}}$$

Також, мінімальна необхідна площа конкретної ділянки (території) для тимчасового зберігання автомобілів на відкритих автостоянках визначається згідно пункту 4.6 ДБН В.2.3-15:2007 “Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів” виходячи з норми 25 кв.м на розрахунковий автомобіль.

Навколо будівлі експозиційного центру розміщено автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів: відвідувачів автосервісу, службових автомобілів, стоянка Test-draive, загальною кількістю 73 машино-місця.

$$S_{зем.діл.2} = S_{норм.} \times N, \text{ де}$$

$S_{норм.}$ — норма площа на розрахунковий автомобіль, кв.м;

N — кількість машино-місць на відкритих автостоянках.

$$S_{\text{зем.діл.2}} = 25 \times 73 = 1825 \text{ кв.м (0,1825 га)},$$

Отже необхідна нормативна площа земельної ділянки для обслуговування станції технічного обслуговування з експозиційним центром автомобілів:

$$S_{\text{зем.діл.}} = S_{\text{зем.діл.1}} + S_{\text{зем.діл.2}} = 0,5143 + 0,1825 = \mathbf{0,6968 \text{ га}}$$

3.3. Обґрунтування поділу існуючої земельної ділянки

Зважаючи на містобудівну ситуацію та планувальні умови, що склалися у межах території розробки детального плану, враховуючи існуюче використання територій пропонується поділ земельної ділянки, кадастровий номер 5310136400:14:003:0318, для обслуговування будівель торгівлі площею 1,8250 га, на дві окремі земельні ділянки:

- для будівництва та обслуговування будівель торгівлі площею 0,7950 га;
- для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку площею 1,0300 га.

План поділу території в межах розроблення детального плану представлений на аркуші __ пояснювальної записки.

Таблиця 3

Адреса житлового будинку	Мінімальна розрахункова площа прибудинкової території житлового будинку згідно ДБН Б.2.2-12:2018	Нормативна площа прибудинкової території житлового будинку згідно ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013	Площа ділянки, що визначена проектом поділу
Проектний житловий будинок по вул. Половки	0,7668 га	1,0609 га	1,0655 га

Таблиця 4

Адреса громадської будівлі	Нормативна площа земельної ділянки згідно ДБН В.2.2-23:2009 ДБН В.2.3-15:2007	Площа ділянки, що визначена проектом поділу
Існуюча будівля станції технічного обслуговування з експозиційним центром автомобілів ТОВ "Санмоторс" по вул.Половки, 81	0,6968 га	0,7595 га

Отже, розміри земельних ділянок, що визначені проектом поділу для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з прибудинковою територією по вул. Половки та для обслуговування будівель торгівлі по вул. Половки, 81 відповідає нормативним розмірам, що необхідні для повноцінного функціонування будинку та будівлі.

Згідно Витягу №НВ-5304088092016 від 01.06.2016р. з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, категорія земель — землі житлової та громадської забудови, цільове призначення — для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Відповідно до плану зонування території м. Полтава, який затверджений рішенням п'ятнадцятої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 24.05.2018р. Земельна ділянка для проектування знаходиться в невикористаній зоні Г (громадські) — Г-6 торгівельні зони.

Відповідно до проекту коригування генерального плану м.Полтава, територія детального планування визначена частково територіями зелених насаджень загального, обмеженого користування та спецпризначення, громадськими та територіями комунальних підприємств.

Використання вищезазначеної земельної ділянки для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку не суперечить положенням генерального плану м. Полтава, в той же час не відповідає положенням щодо дозволених переважних, супутніх та допустимих видів використання на земельній ділянці згідно плану зонування території м. Полтава, що потребує уточнення в порядку визначеному містобудівним законодавством.

Детальним планом пропонується поділ та зміна функціонального і цільового призначення частини ділянки, відведеної для обслуговування будівель торгівлі: цільове призначення частини земельної ділянки площею 1,0655 га за адресою вул.Половки, 81 — для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (ділянка нового будівництва на розрахунковий етап до 7 років передбачає розміщення багатоквартирного житлового будинку з вбудованими об'єктами громадського призначення) з розміщенням в житловій зоні Ж — змішаної багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови Ж-4 (від 9 до 16 поверхів).

4. Характеристика видів використання території

Відповідно до генерального плану м. Полтава, який затверджений рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012 року, в межах ділянки проектування визначені та проектних рішень “Детального плану території, обмеженої вулицями Половки, Яблунева, Лазурна”:

- проектні території багатоквартирної забудови;
- існуючі громадські території;
- території зелених насаджень загального, обмеженого користування.

Згідно наказу Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 р. № 548 “Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель” на території проектування наявні наступні види цільового призначення земель: землі житлової та громадської забудови (секція В); землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (секція І).

Землі житлової забудови (розділ 02):

02.03 — для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;
02.06 — для колективного гаражного будівництва.

Землі громадської забудови (розділ 03):

03.07 — для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;
03.15 — для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови.

Землі промисловості (розділ 11):

11.04 — для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води).

Землі транспорту (розділ 12):

12.04 — для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства.

Землі енергетики (розділ 14):

14.02 — для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії.

Землі енергетики (розділ 18):

18.00 — землі загального користування (землі будь-якої категорії, які використовуються як майдани, вулиці, проїзди, шляхи і т.д.).

5. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території

Режим використання та забудови території проектування визначається з урахуванням наявних планувальних обмежень. Режим забудови території обумовлений необхідністю сталого розвитку території, виділення елементів планувальної структури території проектування, встановлення параметрів розвитку елементів планувальної структури та меж зон розміщення об'єкту капітального будівництва, визначення меж земельної ділянки.

Рішення детального плану враховуються і приймаються за основу при прийнятті рішень органів місцевого самоврядування щодо використання територій, розробленні та видачі містобудівних умов та обмежень та моніторингу реалізації містобудівної документації на наступних стадіях проектування житлово-громадських, комунальних об'єктів та інженерно-транспортної інфраструктури.

6. Переважні, супутні і допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки

Відповідно до плану зонування території м. Полтава, який затверджений рішенням п'ятнадцятої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 24.05.2018р. Земельна ділянка для проектування знаходиться в невикористаній зоні Г (громадські) — Г-6 торговельні зони. Детальним планом пропонується поділ існуючої сформованої земельної ділянки на дві частини та зміна функціонального і цільового призначення однієї із частин земельної ділянки розміром 1,0655 га.

Отже в межах території розроблення детального плану пропонується виділення двох зон:

- з північної сторони (де розміщена будівля станції технічного обслуговування з експозиційним центром) земельна ділянка — розміром 0,7595 га — невикористана зона Г (громадська) — Г-6 торговельна зона;

- з південної сторони земельна ділянка — розміром 1,0655 га — житлова зона Ж — змішаної багатоквартирної забудови та громадської забудови Ж-4 (від 9 до 16 поверхів).

Г-6. Торговельні зони.

Переважні види використання:

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

Супутні види дозволеного використання:

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

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

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

Ж-4. Зона змішаної багатоквартирної житлової та громадської забудови.

Переважні види використання:

- житлові будинки 4 - 9-поверхові, окремо розташовані або зблоковані;
- житлові будинки від 9-ти до 16-ти поверхів (відповідно до розробленої містобудівної документації в якості архітектурних акцентів);
- загальноосвітні та спеціалізовані учбові заклади всіх типів;
- окремо розміщені, вбудовано-прибудовані дитячі заклади, в т.ч. зблоковані з початковими школами;
- окремо розташовані і вбудовано-прибудовані адміністративні установи, підприємства торгівлі, обслуговування, громадського харчування;
- технічні будівлі та споруди;
- озеленені території;
- клуби багатоцільового та спеціалізованого призначення;
- бібліотеки;
- виставочні зали;
- дитячі та спортивні майданчики;
- аптеки;
- амбулаторії, консультативні медичні заклади;
- поштові відділення, телефонні та телеграфні станції;
- усі типи використання, дозволені у зоні Г, які можуть розміщуватись в окремій будівлі чи на будь-якому поверсі будинку іншого призначення.

Супутні види дозволеного використання:

- вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;
- відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92**;
- розміщення територій для паркування автомобілів, господарських, ігрових, спортивних майданчиків;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони
- об'єкти транспортної інфраструктури (елементи вулично-дорожньої мережі, крім об'єктів дорожнього сервісу);

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- культові споруди;
- загальноосвітні та спеціалізовані учбові заклади всіх типів;

- окремо розміщені, вбудовано-прибудовані дитячі заклади, в т.ч. заблоковані з початковими школами;
- установи охорони здоров'я, відпочинку, туризму, фізкультурно-оздоровчі заклади;
- тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібної торгівлі та обслуговування;
- об'єкти цивільного захисту.

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

Нове будівництво 10-поверхового багатоквартирного житлового будинку з приміщеннями громадського призначення та підземного паркінгу по вул. Половки у м.Полтава

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво 10-поверхового багатоквартирного житлового будинку з приміщеннями громадського призначення та підземного паркінгу по вул. Половки у м.Полтаві; земельна ділянка з кадастровим номером _____ (витяг з Державного земельного кадастру від _____, інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (об'єкт нерухомого майна – земельна ділянка) _____)

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. _____, ЄДРПОУ _____, адреса: вул. _____, м.Полтава, 3600

(інформація про замовника)

3. Згідно з витягом з Державного земельного кадастру від _____ та інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме (об'єкт нерухомого майна – земельна ділянка) від _____ індексний номер витягу _____): цільове призначення земельної ділянки з кадастровим номером _____ – 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; вид використання – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з приміщеннями громадського призначення.

Цільове та функціональне призначення земельної ділянки відповідають містобудівній документації на місцевому рівні:

«Детальний план території, обмеженої вулицями Половки, Яблунова, Лазурна», який затверджений рішенням виконавчого комітету Полтавської міської ради від _____ № _____, земельна ділянка з кадастровим номером _____ визначена для забудови 10-поверховим багатоквартирним житловим будинком з приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом.

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. Враховуючи перспективи розвитку повітряного транспорту передбачені

«Проектом коригування генерального плану м.Полтава в частині розроблення містобудівного регламенту центральної частини міста та зміни меж міських територій», статтю 69 Повітряного кодексу України та згідно з листами військової частини А3384 Міністерства оборони України (від 30.01.2018) та Полтавського обласного комунального підприємства «Аеропорт-Полтава» (від 01.02.2018 №46) гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд обмежується висотою 50,0 м.

(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Відповідно до детального плану території, обмеженої вулицями Половки, Яблунева, Лазурна відсоток забудови земельної ділянки становить 48%

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Відповідно до основних техніко-економічних показників детального плану території, обмеженої вулицями Половки, Яблунева, Лазурна граничний показник щільності населення у межах кварталу - 307 чол/га

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)

4. Згідно з пунктом 6.1.23 ДБН Б.2.2-12-2018 «Планування і забудова територій» житловий будинок з вбудованими у перший поверх або у стилізовану частину приміщеннями громадського призначення допускається розміщувати по червоним лініям вулиць, відстань від об'єкта проектування до червоних ліній проектною вулиці Лазурна ~ 4,0 м.

Відстань від проектного житлового будинку до існуючої будівлі станції технічного обслуговування з експозиційним центром автомобілів ТОВ «Санмоторс» – 25,5 м; до проектною теплогенераторної (котельня) для опалення проектного житлового будинку – 18,5 м.

Враховуючи таблицю 15.2 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» відстань від проектного об'єкту, за умови ступіня вогнестійкості об'єкту проектування – II, приймати: 6м (при ступені вогнестійкості існуючих об'єктів I,II), 8м (при ступені вогнестійкості існуючих об'єктів III), 10м (при ступені вогнестійкості існуючих об'єктів IIIа, IIIб, IV, IVа, V). Ступінь вогнестійкості існуючих будівель та споруд уточнити у їх власників.

При різних вимогах (протипожежних, санітарно-гігієнічних та ін.) до мінімально допустимих відстаней між будинками і спорудами при проектуванні **приймати величини, найбільші з них.**

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. Відповідно до затвердженої містобудівної документації («Проект коригування генерального плану м.Полтава в частині розроблення містобудівного регламенту центральної частини міста та зміни меж міських територій» (2012р.), «Детальний план території, обмеженої Харківським шосе, вулицями Європейською, Автобазівською та проїздом у м.Полтава» (2019р.)) земельна ділянка знаходиться в зоні дії планувальних обмежень:

1. несприятливі для будівництва інженерно-геологічні умови - територія є потенційно підтоплювальною (відповідно до Карти підтоплення м. Полтава, розробленої Полтавською філією Інституту «Укр НДІНТВ»);

2. інженерно-технічні заходи цивільного захисту – межа 1 зони впливу можливої хімічної небезпеки від точкових та лінійного хімічно небезпечних

об'єктів (0-2,5км) (на мирний час); зони можливого хімічного забруднення від хімічно небезпечних об'єктів з точковим джерелом забруднення №5 — КП “Полтавський м'ясокомбінат” (ГЗМХЗ 3,56 км) та №6 — ЗАТ “Полтавський олійно-екстракційний завод “Кернел-груп” (ГЗМХЗ 2,98 км) (на особливий період).

Ділянка потрапляє в зони дії планувальних обмежень (1-2), в яких діє відповідний режим використання:

територія, де передбачити заходи від підтоплення;

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

Забудову земельної ділянки здійснювати з урахуванням Кодексу цивільного захисту України, Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.2-15:2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», ДБН В.2.3-15:2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» та інших діючих нормативних документів.

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

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

6. Відстань від проектного житлового будинку та існуючого громадського будинку (СТО з експозиційним центром автомобілів ТОВ “Санмоторс”) до відкритих автостоянок автомобілів прийняти згідно з таблицею 10.6 та пунктом 15.2.10 ДБН Б.2.2-12-2018 «Планування і забудова територій» - 15,0 м та 10,0 м відповідно.

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

кабелів на відстань 0,6 метра у напрямку будинків і споруд (п.5 «Правил охорони електричних мереж»).

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

7. Основні принципи планувально - просторової організації території проектування

Територія розробки детального плану території, обмеженої вулицями Половки, Яблуневою та Лазурною, входить в межі затвердженого проекту детального плану території 57 мікрорайону південно-західного планувального району м. Полтава (розроблений ТОВ “Полтавстрой”, виконавець робіт — проектно-вишукувальний інститут “Полтаваагропроект”), що й зумовлює основні принципи планувально-просторової організації забудови мікрорайону в цілому: забудова багатопверховими спорудами від 5-ти до 16-ти поверхів, поверховість будівель поступово знижується у південному напрямку, що створює м'який, гармонійний перехід до малоповерхової забудови. Основна житлова група — напівзамкнутого типу. Кожна із груп має відокремлене подвір'я, з необхідним переліком майданчиків для організації відпочинку різних груп населення та господарських потреб (див. аркуш 11 Графічних матеріалів “Схема детального плану 57 мікрорайону”).

Проектними рішеннями детального плану пропонується розміщення 10-ти поверхового багатоквартирного будинку з приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом на вільній від забудови території. Поруч із територією проектування - територія на яку розроблено “Детальний план території, обмеженої вулицями Половки, Лазурна та Осіння”, де також пропонується розташування багатопверхових житлових будинків із вбудовано-прибудованими об'єктами громадського призначення. (див. аркуш 5 “Проектний план М 1:1000” у розділі Графічні матеріали). Таким чином, продовжується формування багатопверхової багатоквартирної забудови вулиці Половки.

При виконанні детального плану було враховано: місце розташування проектної території; природні умови та планувальні обмеження; існуюча забудова та інженерно - транспортна інфраструктура; сучасні тенденції в сфері житлового будівництва, обслуговування і дозвілля; побажання замовника - Управління капітального будівництва Полтавського міськвиконкому (проектні матеріали розроблені ТОВ “АРХІМІСТО-БУД”); враховані зауваження та побажання інвестора ТОВ “САН МОТОРС ПЛЮС” (див. Вихідні дані), щодо внесення пропозицій (від 19.03.2019р.), а саме: передбачити розміщення підземного паркінгу, котельню для опалення проектного житлового будинку та з метою покращення благоустрою (влаштування необхідних майданчиків та забезпечення нормативного рівня озеленення) зменшити кількість секцій житлового будинку з 8 до 7.

8. Житловий фонд та розселення

Житловий фонд території, обмеженої вулицями Половки, Яблуневою та Лазурною — проектний житловий фонд — 7-ми секційний десятиповерховий житловий будинок. Основні техніко-економічні показники по проектному багатоквартирному житловому будинку з приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом за даними проектних матеріалів, що

розроблені ТОВ “АРХІМІСТО-БУД” наведені в таблиці 5.

Кількість мешканців запроєктованого багатоповерхового житлового будинку становить 639 люд. Розрахункова щільність населення, в межах проектування (2,0804 га), становитиме 307 люд./га.

Таблиця 5

№	Назва показника	Кількість	Од. виміру	
1	Фактична площа земельної ділянки (орієнтовно) - 10580,88 м.кв (1,0580 га)	1,0580	га.	
2	Кількість мешканців: (16509,97-(295x10.5))/21=639 людей	639,0	люд.	
3	Розрахункова площа земельної ділянки: 639 x 12,0 = 7668,0 м.кв (0,7668 га)	0,7668	га.	
4	Площа забудови	3253,22	м ²	
5	Загальна площа будинку:	21000,99	м ²	
	Загальна площа квартир	16509,97	м ²	
	Площа загального використання	2173,87	м ²	
	Площа підвалу	1509,0	м ²	
	Площа вбудовано-прибудованих приміщень	808,15	м ²	
6	Загальна кількість квартир	295	шт.	
7	Площа підземного паркінгу	2775,51	м ²	
8	Кількість м. місць для постійного зберігання авто	193	м. місць	
	в тому числі в підземному паркінгу	70	м. місць	
9	Кількість м. місць для тимчасового зберігання авто	45	м. місць	
10	Кількість м. місць для об'єктів обслуговування	9	м. місць	
11	Площа майданчиків:	Розрах.	Фактич.	
	Для дітей дошкільного і молодшого шкільного віку	447,3	445,0	м ²
	Для відпочинку дорослого населення	127,8	128,0	м ²
	Для тимчасової стоянки автомобілів	1350,0	1350,0	м ²
	Для тимчасової стоянки велосипедів	64,0	64,0	м ²
	Для занять фізкультурою	1278,0		м ²
	Для збирання побутових відходів	100,0	100,0	м ²
	Для виховування домашніх тварин	191,7		м ²

9. Система обслуговування населення

Установи та підприємства території, обмеженої вулицями Половки, Яблунова та Лазурна є складовою частиною системи культурно-побутового обслуговування житлового району в цілому, яке передбачає повсякденне, періодичне та епізодичне обслуговування. Власне на території проектування розташований один об'єкт побутового обслуговування населення (матеріали натурного обстеження підприємств, установ, організацій див. табл. 6).

Таблиця 6

№	Адреса розміщення	Назва підприємства,	Вид діяльності/ характеристика
---	-------------------	---------------------	--------------------------------

п/п		установи, організації	
1	вул. Половки, 81	“Сан Моторс Nissan”	Непродовольчий спеціалізований магазин з обмеженим асортиментом (продаж автомобілів) та технічне обслуговування автомобілів, що знаходяться в експлуатації

Відповідно до додатку Е.5 ДБН Б.2.2-12:2018 “Планування і забудова територій” максимально допустимий радіус обслуговування для закладів дошкільної освіти у містах за багатоповерхової забудови — 300м, для закладів загальної середньої освіти (початкова школа, гімназія — 800 м) — 2000 м.

В межах максимально допустимого радіусу обслуговування, до земельної ділянки під будівництво багатоквартирного житлового будинку заклади загальної середньої та дошкільної освіти відсутні. Але затвердженим проектом детального плану території 57 мікрорайону південно-західного планувального району м.Полтава, в межі якого входить територія розробки даного детального плану території у новому житловому масиві заплановано спорудити загальноосвітню середню школу на 990 місць та три заклади дошкільної освіти на 280 місць кожний (“Схема детального плану 57 мікрорайону” аркуш 11 Графічних матеріалів).

Згідно наданих вихідних даних управління освіти виконавчого комітету Полтавської міської ради (див. вихідні дані) найближче розташовані дитячі дошкільні установи та загальноосвітня школа I-III ступенів, наступної проектної потужності:

Таблиця 7

№ п/п	Назва установи освіти	Адреса розташування	Кількість учнів/вихованців (проектна потужність)
1	Полтавська загальноосвітня школа I-III ступенів № 18	вул. Горького, 56	231* учнів (400)
	Всього		231 учнів (400)
2	Заклад дошкільної освіти — ПДНЗ (я-с) № 63 "Казка"	вул. Гожулянська, 16а	347 (285) вихованців
3	Заклад дошкільної освіти — ПДНЗ (я-с) № 65 "Школа здоров'я"	пров. Латишева, 6	223 (320) вихованців
4	Спеціалізований навчально-виховний комплекс № 10	вул. Уютна, 4	284 (146) вихованців
	Всього		854 (751) вихованців

* Примітка: з урахуванням поділу предметів завантаженість закладу реально вища.

Розрахунок кількості та місткості установ та організацій громадського обслуговування проводиться, виходячи з отриманої чисельності населення у відповідності до нормативних показників відповідно до додатка Е.1 ДБН Б.2.2-12:2018 “Планування і забудова територій” наведений у таблиці 15. Площі земельних ділянок установ та організацій громадського обслуговування повсякденного, періодичного та епізодичного попиту приймаємо згідно додатку

Е.4 ДБН Б.2.2-12:2018 “Планування і забудова територій”.

В межах території проектування розрахункова проектна кількість мешканців становить 639 людей — мешканців запроєктованого житлового будинку.

Згідно даних Головного управління статистики у Полтавській області, станом на “01” січня 2018 року, розподіл постійного населення за окремими віковими групами складає:

- населення віковою групою від 0 до 17 років становить 16,66%;
- населення віковою групою від 18 і старше становить 83,34%

Таким чином, кількість мешканців (639 людини (100%)) за віковими групами, згідно статистичних даних, становить:

- населення віковою групою від 0 до 17 років (16,66%) - 106 людей;
- населення віковою групою від 18 і старше становить 83,34% - 533 людини.

Кількість дітей дошкільного віку із вікової групи від 0 до 17 років складає 33 % (1/3 від загальної кількості) тобто 35 дітей.

Розрахунок мережі культурно-побутового обслуговування (повсякденного, періодичного, епізодичного)

Таблиця 8

Установи, підприємства, споруди	Одиниця виміру	Нормативна величина з розрахунку 1000 чол. населення	Всього по території проектування на 639 чол. населення	Розміри земельних ділянок*
Заклади освіти				
Заклади дошкільної освіти (повсякденне обслуговування)	місце	Діти 1-2 р. – 60%, 3-5 р. – 100 %, із них групи заг. розвитку–85 %;	1-2 р. - 7 3-5 р. - 25 <u>всього 32</u>	50 кв.м. на 1 місце, але не менше 0,2га
Загальноосвітні школи I-III ступенів (повсякденне обслуговування)	місце	школами I-II ступенів: 6-15 р. – 100 %, школами III ступеня дітей старшої вікової групи (16-18 років) – 80-90 %	6-15 р. - 55 16-18 р. - 14 <u>всього 69</u> (~2,3 класів)	на 12 класів — 1,4 га
*Примітка. Розміри земельної ділянки можуть бути зменшені на 20% в умовах реконструкції та щільної забудови				
Міжшкільні ресурсні центри Позашкільні установи (періодичне обслуговування)	% від загальної кількості школярів	8%	6 місць	за завданням на проектування
Заклади охорони здоров'я, соціального захисту, оздоровчі, відпочинку та туризму				
Заклади (центри) первинної медичної допомоги (кабінети сімейних лікарів загальної практики, амбулаторії) і вторинної медичної допомоги	відвідувань за зміну			0,1 га на 100 відвідувань за зміну, але не менше 0,3 га

(поліклініки, диспансери, діагностичні центри тощо): для дорослих для дітей (періодичне обслуговування)		10-15 4-5	8 1	
Заклади третинної медичної допомоги (спеціалізовані поліклініки та диспансери, лікарні тощо) (періодичне обслуговування)	відвідувань за зміну	не менше 10	6	за завданням на проектування
Аптеки груп: I-II, III-V, V-VI (повсякденне та періодичне)	Об'єкт (кв.м загальної площі)	0,09	0,06 (1)	0,3 га або вбудовані; 0,25 га або вбудовані; 0,2 га або вбудовані
Фізкультурно-оздоровчі і спортивні споруди				
Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні) (повсякденне та періодичне)	кв.м загальної площі	30 (повсякденне) 40(періодичне)	-19,2 -25,6	383,4* (повсякденне) 191,7* (періодичне)
Спортивні зали загального користування включаючи приміщення реабілітаційного призначення (повсякденне та періодичне)	кв.м площі підлоги	40,0	25,6	
Басейни криті та відкриті загального користування для населення (повсякденне та періодичне)	кв.м площі дзеркала води	20-25	12,8	
Територія відкритих площинних споруд у житловому кварталі, мікрорайоні	0,05-0,07 га			0,0320 га
*Примітка. Фізкультурно-оздоровчі споруди мережі загального користування доцільно об'єднувати із фізкультурно- спортивними об'єктами закладів загальної середньої освіти та інших закладів освіти, закладів відпочинку й культури з можливим скороченням території.				
Заклади культури та мистецтва, культурно-видовищні та дозвіллеві				
Універсальна зала (може використовуватись як танцювальна) (повсякденне та періодичне)	місце	10 (повсякденне) 5-7 (періодичне)	6 3	за завданням на проектування
Виставкова зала (періодичне обслуговування)	кв.м загальної площі	10	6,4	
Клубні установи та центри дозвілля (епізодичне обслуговування)	місце	40	26	

Кінотеатри (періодичне та епізодичне)	місце	12 (періодичне) 10 (епізодичне)	8 6	
Підприємства торгівлі, харчування (заклади ресторанного господарства) та побутового обслуговування				
Магаз. продовольчих товарів (повсякденне, періодичне, епізодичне обслуговування)	кв.м торгової площі	95 (повсякденне) 10 (періодичне) 4 (епізодичне)	60,7 6,4 2,6	на 100 кв.м торг. площі: до 250 – 0,08га; більше 250 до 650 – 0,08-0,06 га;
Магаз. непродовольчих товарів (повсякденне, періодичне, епізодичне обслуговування)		110(повсякденне) 12 (періодичне) 6 (епізодичне)	70,3 7,7 3,8	
Ринкові комплекси (періодичне обслуговування)			20-30	12,8
Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства) (повсякденне, періодичне, епізодичне обслуговування)	місце	7 (повсякденне) 20 (періодичне) 10 (епізодичне)	4 13 6	0,2-0,25 га
Майстерні побутового обслуговування (повсякденне, періодичне, епізодичне обслуговування)	робочих місце	1,5 (повсякденне) 3,0 (періодичне) 2,0 (епізодичне)	1 2 1	25-30 м.кв на 1 роб. місце
Виробничі підприємства централізованого виконання замовлень(пральні, хімчистки) (періодичне та епізодичне)			не менше 4	3
Організації та установи управління, проектні організації, кредитно-фінансові установи, підприємства зв'язку, юридичні установи, правопорядку				
Відділення зв'язку (повсякденне обслуговування)	об'єкт	0,16	0,10 (~1)	0,07 га
Відділення і філії банківських установ (періодичне обслуговування)	операційне місце	1 операційна місце на 2-3 тис.чол.	~1	0,5 га
Організації та установи управління, центри адміністративних послуг (періодичне та епізодичне)	об'єкт	за завданням на проектування		
Опорний пункт охорони порядку (повсякденне обслуговування)	кв.м загальної площі мікрорайону	30-100	-	-
Організації житлово-комунального господарства				
Пожежне депо (епізодичне обслуговування)	Згідно з ДСТУ "Пожежно-рятувальні підрозділи. Район виїзду. Комплектування пожежними автомобілями. Проектування пожежно-рятувальних частин"			
Готелі (періодичне обслуговування)	Місце	4,8	3	165 кв.м.

Громадські туалети (повсякденне обслуговування)	Прилад	1	~1	за завдання на проектування (у тому числі вбудовані)
--	--------	---	----	--

По закладам освіти показники забезпеченості закладами загальної середньої освіти знаходяться в межах нормативу. Існуючі поряд із ділянкою проектування заклади дошкільної освіти на сьогодні задовольняють потребу у дошкільній освіті (вихідні дані управління освіти виконавчого комітету Полтавської міської ради (див. вихідні дані) але у разі будівництва нового багатоквартирного будинку виникає потреба у додаткових 32 місцях закладу дошкільної освіти. Наповнюваність різновікових груп у закладах дошкільної освіти становить 15 дітей, згідно примітки 1 додатку А ДБН В.2.2-4:2018 “Будинки і споруди. Заклади дошкільної освіти”, отже для 32 дітей — 2 різновікові групи або 3 групи короткотривалого перебування дітей — група, яка створюється для догляду та розвитку дітей з терміном перебування до 4 год, що функціонує без обов'язкової організації харчування дітей (відповідно до наказу Міністерства освіти і науки України і Міністерства охорони здоров'я України від 17 квітня 2006 року № 298/227).

Пропонується розміщення необхідної кількості груп закладу дошкільної освіти у приміщеннях громадського призначення проектного житлового будинку, при дотриманні вимог пункту 6 ДБН В.2.2-4:2018 “Будинки і споруди. Заклади дошкільної освіти” розміщення:

– вбудованих приміщень груп короткотривалого (до 4 год) перебування дітей дошкільного віку (ясельного до трьох років, садового від трьох до шести-семи років) у 1-2 поверхи житлових та громадських будинків; у житлових будинках ці приміщення необхідно відокремлювати від житлової частини будівлі (квартир) технічним поверхом з протипожежними перекриттями 2-го типу або протипожежним перекриттям 1-го типу з виділенням приміщень у окремий протипожежний відсік. Забезпечити необхідну звукоізоляцію за допомогою звукоізоляційної підвісної стелі за розрахунком;

– вбудованих закладів дошкільної освіти загального розвитку (ясел, ясел-садків, дитячих садків) місткістю до 80 місць (до 4 груп) у 1-2 поверхи житлових будинків за умови відокремлення приміщень закладу дошкільної освіти від житлової частини (квартир) технічним поверхом з протипожежними перекриттями 2-го типу або протипожежним перекриттям 1-го типу з виділенням приміщень у окремий протипожежний відсік. Забезпечити необхідну звукоізоляцію за допомогою звукоізоляційної підвісної стелі за розрахунком;

Окрім того планується спорудження на території 57-го мікрорайону в перспективі трьох дошкільних дитячих закладів на 280 місць кожний.

По закладам охорони здоров'я — на території розроблення проекту детального плану території, обмеженої вулицями Половки, Яблуневою та Лазурною, будівництво чи розміщення комунальних лікувально-профілактичних закладів не планується, а медична допомога мешканцям вказаного району надається фахівцями Центру первинної медико-санітарної допомоги №1 та 1-ї міської клінічної лікарні (інформація надана управлінням охорони здоров'я виконавчого комітету Полтавської міської ради, див. Вихідні дані). Можливе розміщення закладів первинної, вторинної медичної допомоги та аптеки у

нежитлових приміщеннях громадського призначення проектного житлового будинку (за умови дотримання діючих норм).

Заклади культури та мистецтва, культурно-видовищні та дозвіллєві. Фізкультурно-оздоровчі і спортивні споруди.

Затвердженим детальним планом території 57 мікрорайону південно-західного планувального району м. Полтава (розроблений ТОВ “Полтавстрой”, виконавець робіт — проектно-вишукувальний інститут “Полтаваагропроект”) у 2012 р., передбачено розміщення центру мікрорайону на розі вул. Лазурна та Нова магістраль (з виходом на вул. Примакова) де пропонується спорудити торгівельно-розважальний центр та спортивно-оздоровчий комплекс для обслуговування як мешканців мікрорайону так і прилеглих існуючих районів. “Схема детального плану 57 мікрорайону” аркуш 11 Графічних матеріалів.

Необхідну кількість площі для фізкультурно-оздоровчих занять, проектом передбачається компенсувати відкритим майданчиком для занять фізкультурою.

В межах території проектування відсутні приміщення для культурно-масової роботи з населенням, дозвілля й аматорської діяльності. Вирішення питання має здійснюватись у комплексі із спортивними центрами та іншими об'єктами соціальної інфраструктури мікрорайонного значення.

Підприємства торгівлі, харчування (заклади ресторанного господарства) та побутового обслуговування. Потребу у закладах повсякденного, періодичного та епізодичного обслуговування: підприємства харчування, побутового обслуговування, магазинах продовольчих і непродовольчих товарів пропонується компенсувати розміщенням закладів та об'єктів у приміщеннях громадського призначення на першому поверсі проектного багатоквартирного будинку (за умови дотримання діючих норм).

Організації та установи управління, кредитно-фінансові установи, підприємства зв'язку, проектні організації, юридичні установи, правопорядку. Існуючий стан (в межах мікрорайону) відповідає нормативним показникам, або їх перевищує. Можливе розміщення філії банківських установ та відділення зв'язку у приміщеннях громадського призначення першого поверху проектного житлового будинку.

Установи житлово-комунального господарства: існуючий стан (в межах мікрорайону) відповідає нормативним показникам. Можливе розміщення готелю/хостелу у приміщеннях громадського призначення першого поверху проектного житлового будинку.

Відстань від будівлі станції технічного обслуговування з експозиційним центром автомобілів ТОВ “Санмоторс” по вул. Половки, 81 до Державної пожежно-рятувальної частини № 2, що знаходиться по вул. Половки, 103 — 2,00 км по дорогах загального користування — магістраль загальноміського значення вулиця Половки. Відстань до найбільш віддаленої секції проектного багатоквартирного будинку — 2,14 км. Що відповідає вимогам п.15.1.3 ДБН Б.2.-12:2018 “Планування і забудова територій”.

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

Відповідно до генерального плану м. Полтава, затвердженого рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012 р.

вулиця Половки існуюча магістральна вулиця загальноміського значення з автобусними лініями руху, а на розрахунковий строк передбачається прокладання лінії тролейбусного руху з розширенням проїжджої частини відповідно до перспективних транспортних потоків (проміжок вул. Степана Халтуріна-вул.Половки — 7,3 км). Вулиця Лазурна — магістраль загальноміського значення, будівництво якої передбачається на розрахунковий строк з тролейбусними і автобусними лініями руху. Всі внутрішньоквартальні вулиці — житлові.

В межах пішохідної доступності від земельної ділянки для розміщення проектного багатоквартирного житлового будинку (не більше 500 м) знаходяться зупинки громадського транспорту “Митниця”, “Нафтобаза”.

Схема руху транспорту та пішоходів, в межах території проектування змінюється — до запроєктованого багатоквартирного будинку влаштовуються асфальтні під'їзди та підходи з проектної вулиці Лазурна. А також в'їзд до внутрішньоквартального простору та підземного паркінгу влаштовується з вулиці Яблунева (див. аркуші 7 “Схема організації руху транспорту та пішоходів. М 1:1000, аркуш 10 “Креслення поперечних профілів вулиць. М1:200” у розділі Графічних матеріалів).

Профілі існуючих та перспективних вулиць та магістралей запроєктовано відповідно до вимог ДБН В.2.3-5:2018 “Вулиці та дороги населених пунктів” та ДБН Б.2.2-12:2018 “Планування і забудова територій”, з урахуванням попередніх проектних рішень Детального плану території, розробленого ТОВ “Полтавстрой” та Проектно-вишукувальним інститутом “Полтаваагропроект” та інфраструктурного проекту “Загальноміська магістраль вул. Лазурна”, який розроблений КО “Інститут розвитку міста” Полтавської міської ради спільно з міжнародною консалтиною компанією “Dornier” в рамках Плану сталої мобільності міста Полтава (ПСММ). Ширина вулиці Лазурна у червоних лініях, визначена згідно норм, з урахуванням умов реконструкції, в залежності від категорії, з урахуванням потреби прокладання інженерних мереж. Вулиця Лазурна – проектна магістральна вулиця загальноміського значення шириною 50 метрів у червоних лініях, з шістьма смугами руху. Червоні лінії цієї магістральної вулиці нанесені відповідно генерального плану м. Полтави. Ширина тротуарів в залежності від інтенсивності руху прийнята від 2,25 м до 4,5 м, що забезпечує безперешкодний рух маломобільних груп населення на інвалідних колясках. А також пропонується відновлення та облаштування вулиці Яблунової — прокладання пішохідних та велосипедних доріжок з розширенням проїжджої частини.

Згідно пункту 10.8.1 ДБН Б.2.2-12:2018 “Планування і забудова територій” у житлових районах, мікрорайонах повинно бути забезпечене постійне зберігання усіх легкових автомобілів мешканців та тимчасове зберігання автомобілів (так звані "гостьові стоянки") відвідувачів з урахуванням прогнозованого рівня авто мобілізації на розрахунковий період генерального плану.

Необхідна нормативна кількість машиномісць для проектного багатоквартирного житлового будинку відповідно табл. 10.5 ДБН Б.2.2-12:2018 “Планування і забудова територій”.

таблиця 9

№	Адреса житлового будинку (зона міста)	Кількість квартир	Нормативний показник кількості	Кількість машиномісць на двох -кімнатну або більше
---	---------------------------------------	-------------------	--------------------------------	--

			машиномісце постійне/тимчасове	квартиру	
				постійного зберігання автомобілів	тимчасового зберігання автомобілів (гостьові стоянки)
1.	Проектний житловий будинок (периферійна зона міста)	295	0,5/0,15	147	44
	Всього	295		191 (153)*	

* Примітка згідно пункту 10.8.1 ДБН Б.2.2-12:2018 “Планування і забудова територій” при розміщенні об’єктів в центральній частині міста та історично сформованих районах найкрупніших, крупних і великих міст та в умовах реконструкції розрахунки кількості машиномісць на території житлової забудови можуть бути зменшені згідно з відповідним детальним планом, але не більше ніж на 20 %.

Проектом передбачено влаштування відкритих майданчиків та підземного паркінгу для тимчасового та постійного зберігання усіх легкових автомобілів мешканців вздовж вулиці Лазурна, Яблунева з повздовжньої сторони північного фасаду житлового будинку загальною кількістю 179 машино-місць, з них 70 у підземному паркінгу. З дотриманням п. 10.8.4 ДБН Б.2.2-12:2018 “Планування і забудова територій” — відстань від місця проживання власника транспортного засобу до гаражів і автостоянок постійного зберігання легкових автомобілів не повинна перевищувати 700 м, віддаленість автостоянок, призначених для тимчасового зберігання (гостьові) від входів у житлові будинки, не повинна перевищувати 150 м.

Розрахункову кількість машиномісць на автостоянках біля об’єктів громадського призначення приймаємо по таблиці 10.7 ДБН Б.2.2-12:2018, для 808,15 м² площі проектних приміщень громадського призначення необхідно — 8 машиномісць із розрахунку (1 маш.-місце на 100 м²). Проектом передбачається влаштування відкритих майданчиків для тимчасового зберігання автомобілів працівників та відвідувачів уздовж північного фасаду та вздовж вулиці Лазурна. Нормативна відстань від проектного багатопверхового житлового будинку до наземних відкритих автостоянок легкових автомобілів та гаражів врахована згідно таблиці 10.6 ДБН Б.2.2-12:2018 – відстані від гаражів і відкритих автостоянок до житлових і громадських будинків — 10-15 метрів.

Біля існуючої будівлі СТО з експозиційним центром автомобілів ТОВ “Санмоторс” розміщуються відкриті автостоянки загальною кількістю 70 машиномісць.

Усього в межах території проектування — 249 існуючих та проектних машиномісць (з них 70 у підземному паркінгу).

Також на території 57 мікрорайону, на яку розроблений детальний план, виконаний ТОВ “Полтавстрой”, виконавець робіт — проектно-вишукувальний інститут “Полтаваагропроект”, передбачено розміщення підземних та напівпідземних паркінгів для постійного зберігання індивідуального транспорту жителів. Біля стадіону, спорткомплексу та торгового центру передбачені: багатопверховий механізований паркінг (призначений для мешканців

мікрорайону), наземні відкриті та підземні стоянки.

11. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд

Джерелом водопостачання ділянки нового будівництва прийнято міські мережі водопроводу (з улаштуванням станції підкачування, за необхідністю).

Відведення стоків здійснюється на очисні споруди в с. Супрунівка (спорудження самопливної мережі каналізації, колектора і підключення до існуючого колектора). Відведення поверхневих стоків — самопливною закритою каналізаційною мережею.

Опалення та гаряче водопостачання передбачається сучасним теплотехнічним обладнанням — теплогенераторна (котельня), за умови розроблення проекту ОВОС. Газопостачання здійснюється від вуличного підземного газопроводу середнього тиску. (Див. аркуш 9 Графічних матеріалів “Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору М1:1000”).

Для забезпечення кварталу інженерними мережами та обладнаннями, для нового будівництва, необхідно одержати інформацію відповідних служб міста (КП ПОР “Полтававодоканал”, ПАТ “Полтаваобленерго”, ПАТ “Полтавагаз”) на подальших стадіях проектування.

12. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору

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

Інженерний захист об'єктів повинен забезпечувати:

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

Територія проектування є потенційно підтоплюваною.

Об'єкти радіаційного, хімічного та медико-біологічного характеру на території проектування відсутні. Але відповідно до розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на мирний час територія проектування входить в межі 1 зони впливу можливої хімічної небезпеки від точкових та лінійного хімічно небезпечних об'єктів (0-2,5км). Відповідно до розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на особливий період (I та II етапи) територія проектування входить в зони можливого хімічного забруднення від хімічно небезпечних об'єктів з точковим джерелом забруднення №5 — КП “Полтавський м'ясокомбінат” (ГЗМХЗ 3,56 км) та №6 — ЗАТ “Полтавський олійно-екстракційний завод “Кернел-груп” (ГЗМХЗ 2,98 км).

Інженерна підготовка територій - комплекс інженерних заходів і споруд з освоєння територій для доцільного містобудівного використання, поліпшення

санітарно-гігієнічних і мікрокліматичних умов.

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

Стікання поверхневих вод з ділянки проектування передбачено на вулиці, що її оточують “Схема інженерної підготовки території та вертикального планування” аркуш 8 Графічних матеріалів.

Проектним рішеннями детального плану території передбачено використання підземного простору під двома секціями проектного житлового будинку та внутрішньодворовим простором — влаштування підземного паркінгу на 70 машиномісць загальною площею 2775,51 м² (див. аркуш 9 Графічних матеріалів “Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору М1:1000”).

13. Комплексний благоустрій та озеленення території

Сучасний стан території, в межах проектування, відрізняється високим рівнем благоустрою: майданчик огорожено; територія благоустроєна твердим покриттям з асфальтобетону (проїзди, місця для тимчасового зберігання автомобілів відвідувачів, клієнтів, службових автомобілів) і тротуарна плитка (пішохідна частина та майданчик для демонстраційних автомобілів); зовнішнє освітлення; озеленення виконано газонами з багаторічних декоративних рослин.

Для обслуговування та забезпечення нормативних показників прибудинкову територію проектного багатоквартирного житлового будинку з приміщеннями громадського призначення проектом детального плану пропонується впорядкувати (аркуш 5 “Проектний план М1:1000” Графічних матеріалів):

- улаштування твердого покриття для нових пішохідних комунікацій з урахуванням потреб маломобільних груп населення, а також прокладання нового внутрішнього проїзду, тротуарів;
- забезпечення зовнішнього вечірнього освітлення;
- розміщення майданчиків для відпочинку, дорослого населення та ігор дітей дошкільного та молодшого шкільного віку (таблиця 9), розмір яких і відстані від них до житлових і громадських будинків треба приймати згідно згідно табл. 6.4 ДБН Б.2.2-12:2018 “Планування і забудова території”;
- облаштування відкритих автостоянок, в тому числі 3 машиномісця для маломобільних груп населення. Розмір місця для паркування легкових автомобілів - 2,5 м × 5,5 м. Місце для паркування автомобілей людини з інвалідністю повинен мати розміри 3,9 м x 5,5 м;
- обладнання території пристроями, що забезпечують вільний доступ маломобільних груп населення до відпочинку (пандуси, перила тощо);
- озеленення прибудинкової території та озеленення вулиць з дотриманням нормативного рівня озеленення для житлових районів.

№	Майданчики	Питомі розміри на 1 особу, м ²	Розміри майданчиків, м ²	
			нормативні	проектні
1.	Для ігор дітей дошкільного, молодшого шкільного віку	0,7	447,3	445,0
2.	Для відпочинку дорослого населення	0,2	127,8	128,0
3.	Для тимчасової стоянки велосипедів	0,1	63,9	64,0
4.	Для занять фізкультурою	2,0	1278,0*	
5.	Для збирання побутових відходів	Площа планувального модуля, м ²	96,0 (3 планувальні модулі по 4 контейнера)	100,0
6.	Для вигулювання домашніх тварин*	0,3	191,7	
7.	Озеленення	6,0 (п.6.1.25 ДБН Б.2.2-12:2018)	3834,0	

* Примітка до табл. 6.4 ДБН Б.2.2-12:2018 — майданчики для вигулювання домашніх тварин мають влаштовуватися поза межами прибудинкових територій на спеціально визначених ділянках на відстані не менше ніж 40 м від вікон житлового будинку та майданчиків для ігор і відпочинку та занять фізкультурою. Майданчики для занять фізкультурою рекомендується розміщувати як окрему озеленену зону (мікрорайонний сквер), що обслуговує мікрорайон або групу житлових кварталів, які формують цілісний мікрорайон.

14. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища

На території проектування розміщується об'єкт — станція технічного обслуговування з експозиційним центром автомобілів, що може здійснювати негативний вплив на умови проживання, але згідно Акту санітарно-епідеміологічного обстеження об'єкта, Полтавського міського управління Головного управління Держсанепідслужби і Полтавській області на підставі Закону України “Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення” №4004-ХІІ від 24.02.1994р. та “Положення про державний санітарно-епідеміологічний нагляд в Україні” надано позитивний висновок державної санітарно-епідеміологічної експертизи на відповідність об'єкта вимогам санітарного законодавства (див. Вихідні дані).

Окрім того у 2012 році ТОВ “АКБІ-Полтава” був розроблений робочий проект “Станції технічного обслуговування з експозиційним центром автомобілів по вул. Половка, 81 в м. Полтава” том 12 “Оцінка впливу на навколишнє середовище” в якому визначалися: оцінка ризику впливу планової діяльності на здоров'я населення; комплексні заходи щодо забезпечення нормативного стану довкілля та екологічної безпеки; заходи щодо охорони атмосферного повітря від забруднення, тощо.

Заходи щодо забезпечення нормативного стану навколишнього середовища при функціонуванні станції технічного обслуговування з експозиційним центром автомобілів містять сукупність конструктивних, технологічних та організаційних рішень; використовується обладнання сертифіковане в Україні, і яке має дозвіл органів держнаглядохоронпраці на використання; технологічне обладнання

(опалювальні котли, мийне обладнання, очисне обладнання оборотної системи водопостачання, обладнання фарбувальної камери) з високими екологічними характеристиками; застосування системи КВП і А для надійного захисту працюючого обладнання.

При експлуатації технологічного обладнання комплексу передбачається комплекс організаційно-технічних заходів, направлених на зменшення викидів забруднюючих речовин в атмосферне повітря:

- додержання вимог технологічного регламенту, вимог пожежної безпеки;
- підтримка повної технічної готовності обладнання і герметичності трубопроводів обв'язки котлів котельні;
- збереження обладнання в справному експлуатаційному стані;
- проведення систематичного контролю за герметичністю клапанів, арматури та з'єднань трубопроводів;
- регулювання викидів забруднюючих речовин в атмосферне повітря в періоди НМУ;
- додержання встановлених нормативів ГДВ забруднюючих речовин в атмосферне повітря.

Забруднення ґрунту, поверхневих і підземних вод в районі розміщення станції технічного обслуговування з експозиційним центром автомобілів зводиться до мінімуму.

Всі відходи підлягають вивезенню та утилізації згідно із договорами з переробними підприємствами та відповідними службами.

Акустичний дискомфорт в районі найближчої житлової забудови виключається.

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

- організаційно-технологічні – обмеження шкідливого виробництва, запровадження сучасних ресурсозберігаючих, енергозберігаючих, маловідходних та екологічно-чистих технологічних процесів та технологій, замкнуту систему водопостачання із глибоким очищенням та повторним використанням стічних вод, систему глибокого очищення викидів із труб (встановлення фільтрів);
- містобудівні – передбачають створення містобудівних, планувальних структур, які в своїй основі мають містобудівні елементи, що сприяють збереження екологічної рівноваги між природною та урбанізованою складовою середовища;
- екологічні – поширення типів ландшафтів стійких до антропогенного впливу і навантаження, з високими репродуктивними силами (наприклад насадження хвойних порід).

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

- передбачаються магістральні вулиці з нормативними параметрами та озелененням;
- прийнята архітектурно-планувальна схема забезпечує інсоляцію та вентиляцію житлової забудови;
- відкриті стоянки для тимчасового зберігання автомобілів розташовуються на нормативних відстанях від житлової забудови.

При будівництві житла рекомендується використовувати склопакети із шумозахисними властивостями. З метою поліпшення екологічних умов місцевості рекомендується максимальне озеленення території (нормативний рівень не менше 25% для житлових районів).

15. Заходи цивільного захисту (цивільної оборони)

Відповідно до розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на мирний час територія проектування входить в межі 1 зони впливу можливої хімічної небезпеки від точкових та лінійного хімічно небезпечних об'єктів (0-2,5км). Відповідно до розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на особливий період (I та II етапи) територія проектування входить в зони можливого хімічного забруднення від хімічно небезпечних об'єктів з точковим джерелом забруднення №5 — КП “Полтавський м'ясокомбінат” (ГЗМХЗ 3,56 км) та №6 — ЗАТ “Полтавський олійно-екстракційний завод “Кернел-груп” (ГЗМХЗ 2,98 км).

Захист населення і працюючих переважно відбувається за допомогою швидкої евакуації у напрямку, що відбувається під прямим кутом до напрямку переміщення хімічно небезпечної речовини. Для евакуації у цьому випадку використовуються як магістралі, так і звичайні вулиці, проїзди та території зелених насаджень, за умови забезпечення необхідної швидкості руху. Розвинена на перспективу мережа магістралей сталого функціонування повинна забезпечити безперебійне проведення евакуації.

Необхідні заходи цивільного захисту (цивільної оборони) передбачені в розділах інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на мирний час та на особливий період (I та II етап), розроблених Державним підприємством “Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст “Діпромисто” імені Ю.М. Білоконя” (затверджені рішенням дванадцятої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 15.09.2017 р.), у складі Генерального плану м. Полтава. Вкопювання з проекту коригування генерального плану м. Полтава, а саме із розділів інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на мирний час дивіться вихідні дані у складі текстових матеріалів.

Відстань від будівлі станції технічного обслуговування з експозиційним центром автомобілів ТОВ “Санмоторс” по вул. Половки, 81 до Державної пожежно-рятувальної частини № 2, що знаходиться по вул. Половки, 103 — 2,00 км по дорогах загального користування — магістраль загальноміського значення вулиця Половки. Відстань до найбільш віддаленої секції проектного багатоквартирного будинку — 2,14 км. Що відповідає вимогам п.15.1.3 ДБН Б.2.-12:2018 “Планування і забудова територій”.

Відповідно пункту 12.16 ДБН В.2.5-74:2013 “Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди” пожежні гідранти слід передбачати уздовж вулиць та автомобільних доріг на відстані не більше ніж 2,5 м від краю проїзної частини, але не ближче ніж 5 м від стін будівель. Відповідно до технічних умов та містобудівної документації допускається розташовувати гідранти на проїзній частині. Встановлення гідрантів на відгалуженні (тобто відхиленні або віднесенні осі гідранта від вертикальної осі траси) не допускається. В межах території проектування розміщено 3-ри проектні пожежні гідранти (див. аркуш 9 “Схема

інженерних мереж, споруд і використання підземного простору”).

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

До таких заходів відноситься:

1. Розгляд розробленої містобудівної документації “Детальний план території, обмеженої вулицями Половки, Яблунева, Лазурна” на засіданні архітектурно-містобудівної ради та громадських обговореннях.
2. Виготовлення землевпорядної документації відведення земельної ділянки для обслуговування та будівництва багатоповерхового будинку по вул.Половки, згідно проекту поділу, який розроблений у складі “Детального плану території кварталу обмеженої вулицями Половки, Яблунева, Лазурна” та отримання містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки під нове будівництво.
3. Розроблення робочої документації для будівництва багатоквартирного житлового будинку з приміщеннями громадського призначення та підземного паркінгу, період будівництва на якого включає етап від 1 до 7 років.
4. Будівництво житлового будинку та підземного паркінгу — етап від 1 до 7 років.
5. Будівництво проектної вулиці Лазурна — позарозрахунковий строк.

17. Перелік вихідних даних

1. Завдання на розроблення “Детального плану території, обмеженої вулицями Половки, Яблуневою та Лазурною” від 18.01.2018р.;
2. Рішення тринадцятої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 22.12.2017 року “Про розроблення детальних планів територій”;
3. Рішення тринадцятої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 22.12.2017 року “Про внесення змін до “Програми економічного і соціального розвитку м. Полтава на 2017 рік”;
4. Лист № 01-02-01-14/97 від 19.01.2018 Управління з питань містобудування та архітектури виконавчого комітету Полтавської міської ради “Про надання вихідних даних для розробки детального плану території, обмеженої вулицями Половки, Яблуневою та Лазурною” (із додатками - 19 аркушів);
5. Лист №01-04-01-07/110 від 29.01.2018 Полтавське міське управління земельних ресурсів та земельного кадастру виконавчого комітету Полтавської міської ради “Про надання інформації” (інформація стосовно земельних ділянок 1 додаток на 1 сторінці);
6. Лист №13-27/308 від 02.05.2018 Відділ з питань транспортних перевезень та зв'язку виконавчого комітету Полтавської міської ради “Про надання інформації”;
7. Лист №01-10-02-12/318-14 від 31.01.2018 Управління охорони здоров'я виконавчого комітету Полтавської міської ради “Про надання інформації”;
8. Лист №21/10-19 від 24.01.2018 Управління економічних питань виконавчого комітету Полтавської міської ради “Про надання інформації”;
9. Лист №01-17-01-12/76 від 24.01.2018 Управління культури виконавчого комітету Полтавської міської ради “Про надання вихідних даних в частині повноважень”;
11. Лист №01-09-01-30/1649 від 07.05.2018 Управління освіти виконавчого комітету Полтавської міської ради “Про надання вихідних даних”;
12. Лист №8.3-25/15 від 31.01.2018 Головного управління статистики у Полтавській області “Щодо надання інформації”;
13. Лист № 01-13/01-10/34 від 24.01.2018 Управління з питань надзвичайних ситуацій та цивільного захисту населення виконавчого комітету Полтавської міської ради “Про надання інформації”;
14. Лист №190/123-18 від 15.02.2018 Міськрайонного управління у Полтавському районі та м. Полтава Головного управління Держгеокадастру у Полтавській області “Про надання інформації”;
15. Лист №1542 від 14.02.2018 ПП Полтавське бюро технічної інвентаризації “Інвентаризатор”;
16. Проектні матеріали “Будівництво багатоквартирного житлового будинку з приміщеннями громадського призначення по вул. Половки,81 в м.Полтава”, схема генплану, розроблена ТОВ “АРХІМІСТО-БУД”;
17. Матеріали публічної інформації основних положень затвердженого детального плану 57 мікрорайону південно-західного планувального району м. Полтава;
18. АКТ санітарно-епідеміологічного обстеження об'єкта м. Полтава Полтавського міськрайонного управління Головного управління

Держсанепідслужби у Полтавській області від 10.10.2013р.;

19. Дані по будівлі ТОВ “Санмоторс” (експлікація приміщень 1-го та 2-го поверхів);
20. Витяг з державного земельного кадастру про земельну ділянку №НВ-5304088092016 від 01.06.2016р.;
21. Кадастровий план земельної ділянки М 1:2000;
22. Лист №6 від 19.03.2019р. ТОВ “САН МОТОРС ПЛЮС” про внесення пропозицій до “Детального плану території, обмеженої вулицями Половки, Яблуневою та Лазурною”.

**18. Основні техніко-економічні показники території,
обмеженої вулицями Половки, Яблуневою та Лазурною**

Таблиця 11

Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників	
		Існуючий стан	Етап від 1 років до 7 років
Територія			
Територія у межах проекту у тому числі:	га/%	2,0804/100	2,0804/100
- житлова забудова у тому числі:		-	0,3253/15,64
а) квартали садибної забудови		-	-
б) квартали багатоквартирної забудови з урахуванням гуртожитків		-	0,3253/15,64
- ділянки установ та підприємств обслуговування (крім підприємств і установ мікрорайонного значення)		0,2767/13,3	0,2767/13,3
- зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)		1,2837/61,70	0,7492/36,01
- вулиці і площі (крім вулиць мікрорайонного значення)		0,5019/24,13	0,7198/34,6
Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, курортної, оздоровчої тощо)		0,0181/0,87	0,0094/0,45
- інші території		-	-
Населення			
Чисельність населення, всього у томі числі:	тис. осіб	-	0,639
- у садибній забудові		-	-
- у багатоквартирній забудові (без урахування гуртожитків)		-	0,639
Щільність населення у тому числі:	люд./га	-	307
- у садибній забудові		-	-
- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)		-	307
Житловий фонд			
Житловий фонд, всього у тому числі:	Тис. м ² загальної площі/%	-	16,51/100
- садибний	Тис. м ² /%	-	-
- багатоквартирний	Тис. м ² /%	-	16,51/100
Середня житлова забезпеченість,	м ² /люд.		

у тому числі:			
- у садибній забудові		-	-
- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)		-	25,8
Вибуття житлового фонду	Тис. м ² загальної площі	-	-
Житлове будівництво, всього:			
у тому числі за видами:	Квартира (будинків)	-	295 (1 будинок)
- садибна забудова (одноквартирна збудова)	Тис. м ² /будинків	-	-
- багатоквартирна забудова		-	295
Із неї:			
- малоповерхова (1-3 поверхи)		-	-
- середньоповерхова (4-5 поверхів)		-	-
- багатоповерхова (6 поверхів та вище)		-	295
У тому числі поверхів:			
- 6 - 9		-	-
- 10 і вище		-	295
Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої збудови	Тис. м ²	-	-
Установи та підприємства обслуговування			
Дошкільні навчальні заклади	Місць	-	32
Загальноосвітні навчальні заклади	Учнів	-	69
Стаціонари (лікарні) усіх типів	ліжок	-	-
Поліклініки	відв. за зміну	-	15
Спортивні зали загального користування	м ² площі підлоги	-	-
Відкриті площинні споруди у житловому кварталі (мікрорайоні)	га	-	-
Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)	м ² заг. площі	-	-
Бібліотеки	тис. один. зберігання	-	-
Магазини	м ² торг. площі	696,63	1504,78*
Підприємства громадського харчування	місць	-	
Установи побутового обслуговування	Роб. місць	44	
Оздоровчі установи	місць	-	-
Вулично-дорожня мережа та міський			

пасажи́рський транспорт			
Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього (існуюча, будівництво) у тому числі:	км	1,240	1,240
- 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 ²	-	-
- 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 ²	-	-
Гаражі для постійного зберігання легкових автомобілів	машиноміць	-	70 (підземний паркінг)
Гаражі для тимчасового зберігання легкових автомобілів		-	-
Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів	машиноміць	70	179

* примітка 808,15 м² загальна площа приміщень громадського призначення проектного житлового будинку без розподілу по типах обслуговування (інвестиційний попит).