

## Вступ

Детальний план території кварталу, обмеженого проектною вулицею №1, вулицями Навроцького, Раїси Кириченко, Європейською, Героїв АТО розроблено на підставі звернення замовника Управління капітального будівництва виконавчого комітету Полтавської міської ради та рішення п'ятої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 16.06.2016 р. “Про надання дозволу на розроблення детального плану території кварталу, обмеженого проектною вулицею №1, вулицями Навроцького, Раїси Кириченко, Європейською, Героїв АТО”, керуючись ДБН Б.1.1-14:2012 “Склад та зміст детального плану території”.

Назва вулиць, що входять в межу території проектування, змінено відповідно до розпорядження голови Полтавської обласної державної адміністрації №207 від 20.05.2016 р. “Про перейменування топонімічних назв, демонтаж меморіальних дощок та зображень комуністичної символіки у місті Полтаві”.

Мета роботи – розробка планувальної містобудівної документації, яка визначає проектно-планувальні та об'ємно-просторові рішення кварталу, обмеженого проектною вулицею №1, вулицями Навроцького, Раїси Кириченко, Європейською, Героїв АТО та визначення черговості забудови території.

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”;
- Закон України “Про благоустрій населених пунктів”;
- Державні будівельні норми ДБН Б.1.1-14:2012 “Склад та зміст детального плану території.”
- Державні будівельні норми ДБН Б.2.2-12:2019 “Планування та забудова територій”.
- 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 31.05.2017 р. № 135 “Про затвердження Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень”.
- ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013 “Настанова щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови”.

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

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

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

Затверджений детальний план є основою визначення вихідних даних для:

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

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**

Територія проектування, це квартал, обмежений проектною вулицею №1, вулицями Навроцького, Раїси Кириченко, Європейською, Героїв АТО, який територіально відноситься до Шевченківського адміністративного району м. Полтава. Орієнтовна площа кварталу в межах проектування складає **18,3244** га.

Відповідно до Генерального плану м. Полтава, затвердженого рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012 р., в межах проектування наявні території існуючої садибної та багатоквартирної забудови, громадські території, території складів та баз, території, де передбачена перспективна містобудівна реконструкція (на позарозрахунковий строк).

**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 південно-західному районі міста Полтава. Основні функціональні зв'язки з містом здійснюються по вул. Європейській, вул. Героїв АТО, вул. Раїси Кириченко — магістралями 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 (“Алмазний”, “Огнівка”, “Сади-1”, “Сади-2”, “Половки”), зону промислових підприємств.

**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 Головного управління статистики у Полтавській області (<http://www.pl.ukrstat.gov.ua/>) чисельність населення в м. Полтава станом на 1 січня 2019 р. складає:

- чисельність наявного населення — 288324 осіб;
- чисельність постійного населення — 281303 осіб.

Населення Шевченківського району на січень 2008 року — 147 тис. чоловік, що найбільше серед інших районів міста (<http://okt-rada.gov.ua/>). В межах проектування, за підрахунками, орієнтовно проживає ~ 3795 мешканця (орієнтовно ~ 1581 сімей).

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

Відповідно до інформації наданої управлінням економічних питань виконавчого комітету Полтавської міської ради рішенням тридцять другої сесії Полтавської міської ради від 12.07.2013 року “Про надання дозволу на розроблення детального плану території кварталу, обмеженого проектною вулицею №1, вулицями Навроцького, Рози Люксембург, Фрунзе, Красіна” (прим. назви вулиць змінено у 2016 р.) управлінням капітального будівництва міськвиконкому надано дозвіл на розроблення детального плану зазначеної території, інших інвестиційних та інноваційних пропозицій щодо економічного розвитку даної території не надходило.

**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°. Неприятливі 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.

## **2. Оцінка існуючої ситуації.**

### 2.1. Стан навколишнього середовища.

Основний вклад в забруднення атмосфери, території проектування, вносять:

- промислові підприємства: ВАТ “Лтава”, ВАТ “Полтавський хлібзавод №2”, ТОВ “Спільне українсько-німецьке підприємство “Злаки”;
- викиди забруднюючих речовин від автотранспорту на автомагістралях загальноміського значення — вулиці Європейській, вулиці Героїв АТО.

Джерелами акустичного дискомфорту в межах проектування є трансформаторні підстанції, крім того 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 розташовані:

- території існуючої садибної забудови з визначеною територією перспективної містобудівної реконструкції (на позарозрахунковий строк);
- громадської території;
- території складів та баз;
- території існуючої багатоквартирної забудови.

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 J).

### Землі житлової забудови (розділ 02):

- 02.01 — для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);
- 02.03 — для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;
- 02.05 — для будівництва індивідуальних гаражів;
- 02.06 — для колективного гаражного будівництва.

### Землі громадської забудови (розділ 03):

- 03.01 — для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування;
- 03.02 — для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти;
- 03.03 — для будівництва та обслуговування закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги;
- 03.07 — для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;
- 03.08 — для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;
- 03.09 — для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ;
- 03.11 — для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки;
- 03.12 — для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування;
- 03.13 — для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування;
- 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 оборони (розділ 15):

землі надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України.

Відповідно до плану зонування території м. Полтава, який розроблений ДП “Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст “Діпромісто” імені Ю. М. Білоконя” та затверджений рішенням п'ятнадцятої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 24.05.2018 р., квартал обмежений

проектною вулицею №1, вулицями Навроцького, Раїси Кириченко, Європейською, Героїв АТО — територія проектування визначена зоною садибної житлової забудови (Ж-1), зони змішаної багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови (Ж-3) (до дев'яти поверхів), зонами загальноміського центру та діловими (Г-1, Г-2), торговельними зонами (Г-6), зоною розміщення об'єктів 5-го класу санітарної класифікації (КС-5), зонами магістральних вулиць, майданів (у червоних лініях) (ТР-2).

#### Перелік переважних, супутніх та допустимих видів використання

##### Г-1, Г-2. Зони загальноміського центру та ділові.

###### Переважні види використання:

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

###### Супутні види дозволеного використання:

- автостоянки для зберігання автомобілів, підземні гаражі при громадських будівлях, велостоянки;
- комерційні підземні гаражі;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- громадські вбиральні.

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

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

##### Г-6. Торговельні зони.

###### Переважні види використання:

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

###### Супутні види дозволеного використання:

- готелі;

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

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

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

Ж-1. Зона садибної житлової забудови.

Переважаючі види використання:

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

Супутні види дозволеного використання:

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

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

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- окремі вбудовані чи прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазин, перукарні, аптеки, об'єкти побутового обслуговування;
- окремо розташовані адміністративні будівлі місцевого значення та повсякденного обслуговування: відділення зв'язку, міліції, ощадбанку, адміністрації, комунальні служби;
- дитячі дошкільні навчальні заклади;
- культові споруди;
- місця масового відпочинку;
- кафе;
- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або міста в цілому;
- тимчасові павільйони та кіоски для різноманітних видів роздрібною торгівлі та обслуговування;
- артезіанські свердловини;
- ветеринарні прийомні пункти та аптеки;
- об'єкти цивільного захисту.

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

Ж-3, 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. зблоковані 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.



Комунально-складські зони КС-4, КС-5, Зони розміщення комунально-складських об'єктів 4, 5 класу санітарної класифікації та об'єктів складування і оптової торгівлі.

Переважні види використання:

- об'єкти складського призначення різного профілю;
- бази для зберігання продукції і матеріалів;
- логістичні центри;
- підприємства побутового обслуговування населення (фабрики-пральні, хімчистки, ремонт побутової техніки, одягу, меблів);
- підприємства по ремонту машин, виробничого і невиробничого обладнання;
- підприємства комунального господарства (парки комунального транспорту, бази експлуатації і ремонту житла та інженерних комунікацій);
- існуючі закриті кладовища.

Супутні види дозволеного використання:

- громадські і ділові установи;
- науково-проектні організації і установи інформаційного обслуговування;
- установи підвищення кваліфікації і підготовки кадрів;
- пункти швидкої допомоги;
- аптеки;
- магазини роздрібною торгівлі товарами періодичного попиту;
- фабрики-заготовочні;
- технічні бібліотеки;
- виставочні приміщення;
- відділення зв'язку;
- філії (відділення) банків;
- тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібною торгівлі та обслуговування;
- громадські вбиральні;
- об'єкти транспортної та інженерної інфраструктури;
- зелені насадження санітарно-захисної зони.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- готелі, будинки прийому гостей;
- будинки культури, клуби ;
- підприємства громадського харчування (їдальні, кафе, закусочні, бари, ресторани);
- ринки продовольчі, оптові, дрібнооптові, роздрібною торгівлі;
- спортивні комплекси;
- заклади середньої спеціальної освіти;
- гуртожитки, пов'язані з виробництвом та освітою;
- в'язниці;
- об'єкти оборонного призначення;
- виробничі і промислові підприємства V класу шкідливості (з санітарно-захисною зоною не більше 50 м);
- пожежні частини;
- майданчики та споруди контрольованого організованого тимчасового збереження відходів за умови забезпечення їх вивозу або утилізації;
- підприємства з утилізації відходів;
- ветеринарні приймальні пункти;

- ветеринарні лікарні;
- антени щільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.
- майданчики для вигулу собак;
- об'єкти цивільного захисту населення.

В СЗЗ нижчого класу забороняється розміщувати об'єкти із СЗЗ вищого класу. До затвердження розмірів проектних СЗЗ діють існуючі СЗЗ.

#### ТР-2. Зона магістральних вулиць, майданів (у червоних лініях).

##### Переважні види використання:

- проїзні частини вулиць і доріг, пішохідні тротуари, велодоріжки міських вулиць, площі і майдани;
- підземні і наземні пішохідні переходи з виходами;
- захисні зелені насадження вздовж проїзної частини;
- мости, тунелі, транспортні розв'язки, шляхопроводи.

##### Супутні види дозволеного використання:

- майданчики для стоянки автотранспорту;
- пункти зупинки пасажирського транспорту та їх обладнання;
- тролейбусні лінії та їх облаштування;
- споруди лінійного та енергетичного господарства;
- споруди сигналізації та зв'язку міського електротранспорту;
- інженерні комунікації;
- огорожа вулиць та відбійники;
- дорожня інформація (знаки та ін.).

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

- елементи зовнішньої реклами;
- малі архітектурні форми комерційного призначення площею не більше 20 м<sup>2</sup>, які не мають фундаменту;
- архітектурні форми благоустрою (фонтани, клумби, декоративні насадження, майданчики відпочинку);
- пам'ятники;

##### Об'єкти, що заборонені до розміщення в межах червоних ліній:

- ті, що займають площу більше 20 м<sup>2</sup>, мають фундамент;
- елементи зовнішньої реклами, що погіршують умови видимості;
  - в зоні трикутника видимості розміщувати елементи вищі за 0,5 метри, включаючи зелені насадження.

В межах території проектування розташовано: вісімнадцять багатоквартирних житлових будинків (3-поверхових - 3 будинки, 4-поверхових - 3 будинки, 5-типоверхових - 8 будинків, 9-типоверхових - 2 будинки, 10-типоверхових - 2 будинки), шістдесят п'ять садибних будинків, два 5-типоверхових гуртожитки, комплекс будівель головного управління торговельного тилу Міністерства оборони України філія №4, адміністративна будівля Октябрського районного суду м. Полтава, вбудовані заклади громадського призначення (магазини продовольчих і непродовольчих товарів, заклад охорони здоров'я, вищі навчальні заклади, заклади громадського харчування), господарські споруди, гаражі для постійного зберігання автомобілів.

Територія садибної забудови становить **30%** від загальної території кварталу в проектних межах; територія багатоповерхової багатоквартирної забудови —

**40%**; територія загального користування комунальної власності міста - **16%**; інші території (під громадськими будинками, об'єктами інженерної інфраструктури (ТП, РП, котельнею), гаражами) - **14 %**.

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

#### Водопостачання та водовідведення.

Водопостачання та водовідведення кварталу обмеженого проектною вулицею №1, вулицями Навроцького, Раїси Кириченко, Європейською, Героїв АТО, здійснюється централізовано. 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.

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. По території кварталу проходить межа самопливної каналізації. Дощова каналізації — існуюча мережа зливостоків.

Санітарне очищення. На території розташовані площадки з контейнерами для накопичення побутових відходів, які вивозяться за допомогою сміттєвозів. Знешкодження твердих відходів здійснюється на звалищі (розташоване на відстані 750 м на південний схід від с. Макухівка).

Електропостачання. Електропостачання міста здійснюється від підстанції 330/110кВ “Полтава”. В межах ділянки проектування розташовано три ТП та один РП.

Теплопостачання. Теплопостачання житлового-цивільного сектору здійснюється централізованими (централізоване теплопостачання систем опалення та гарячого водопостачання) та децентралізованими системами. Садибна забудова обладнана автономними теплоустановками. Опалювальні котельні — “Полтаватеплоенерго”. Котельня, що постачає тепло для будівель і споруд на ділянці проектування розташована по вул. Гребінки, 26. Основне паливо для теплотехнічного обладнання — природний газ.

#### 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. На території проектування є газопровод середнього тиску.

### Мережі зв'язку.

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

### Транспорт.

Обслуговування кварталу обмеженого проектною вулицею №1, вулицями Навроцького, Раїси Кириченко, Європейською, Героїв АТО, громадським пасажирським транспортом здійснюється по вул. Європейській та вул. Раїси Кириченко.

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 Європейській — існуюча магістраль загальноміського значення — 2200/2300 транспортних одиниць;
- по вулиці Раїси Кириченко — існуюча магістраль загальноміського значення — 1600/1500 транспортних одиниць;
- по вулиці Героїв АТО — існуюча магістраль районного значення — 1100/1150 транспортних одиниць;
- проектна вулиця №1 — проектна магістраль загальноміського значення — 2400/2300 транспортних одиниць.

Генеральним планом міста передбачається:

- реконструкція магістральних вулиць загальноміського та районного значення із розширенням проїзних частин відповідно до перспективних транспортних потоків, зокрема вул. Героїв АТО;
- будівництво транспортної розв'язки на перетині вулиць Європейської, Героїв АТО та Раїси Кириченко;
- будівництво нової магістралі вул. Проектна №1 — вул. Панаса Мирного — вул. Проектна №2 від вул. Половки до вул. Південної;
- будівництво магістралі районного значення (вул. Проектна №8) від вул. Великотирнівської через район “Юр'ївка” до нової магістралі загальноміського значення (вул. Проектна №1);
- значний розвиток тролейбусної мережі — прокладення нових тролейбусних ліній по існуючим вулицям Європейській та Героїв АТО, а також по проектній вулиці №1.

Для відведення транзитного транспорту з центральної частини міста одним із найактуальніших питань є створення дублюючих магістралей центральної зони. А також комунальною організацією “Інститут розвитку міста” Полтавської міської ради спільно з міжнародною консалтинговою компанією “Dornier” розробляється План сталої мобільності міста Полтава (ПСММ), яким передбачено проектування та реалізацію інфраструктурного проекту “Загальноміська магістраль вул. Лазурна”, що враховано при розробці детального плану території обмеженої проектною вулицею №1, вулицями Навроцького, Раїси Кириченко, Європейською,

Героїв АТО в частині планувальної організації загальноміської магістралі вул. Лазурна (проектна вулиця №1) у відповідності до діючого генерального плану.

Тролейбусами № 2, 5, 7, 6, 8 здійснюється зв'язок з наступними частинами міста: с. Розсошенці, Завод ГРЛ, Склозавод, м-н “Сади-1”, Інститут зв'язку, вул. Героїв Сталінграду, м-н “Половки”, м-н “Алмазний”, м-н “Поділ”, м-н “Левада”, Південний залізничний вокзал, Автовокзал. Автобусами № 19, 19а, 20, 21, 25, 27, 33, 38, 44, 51, 52, 56 здійснюється зв'язок з такими частинами міста як: с. Яківці, с. Залізничників, Червоний Шлях, с. Лісок, с. Вакуленці, м-н “Огнівка”, м-н “Половки”, м-н “Алмазний”, м-н “Поділ”, м-н “Левада”, Завод ГРЛ, м-н “Сади-2”, вул. Героїв Сталінграду, Південний залізничний вокзал, Автовокзал, Інститут зв'язку, “Техуніверситет”.

В межах пішохідної доступності (не більше 500 м) знаходяться зупинки громадського транспорту: “вул. Героїв АТО”, “Завод “Лтава”, “Музей Панаса Мирного”, “Парк ім. І. П. Котляревського”.

#### Благоустрій та озеленення.

Сучасний стан кварталу обмеженого проектною вулицею №1, вулицями Навроцького, Раїси Кириченко, Європейською, Героїв АТО відрізняється низьким рівнем благоустрою: відсутні пішохідні доріжки та тротуари, тверде покриття доріг потребує ремонту, дитячі та спортивні майданчики потребують оновлення та модернізації обладнання, відсутні зони відпочинку для дорослого населення.

Рівень озеленення кварталу, за рахунок вуличного озеленення, зелених насаджень на ділянках садибної забудови та озеленення на прибудинкових територіях багатопверхових житлових будинків, - високий. Крім цього, поряд із житловим кварталом, розміщені озеленені території міста, загального користування, - сквер ім. Панаса Мирного, парк ім. І. П. Котляревського та парк Скорботної матері.

Пам'яток історії та культури в межах ділянки проектування немає. Історичне ядро міста знаходиться з північного сходу від ділянки проектування. Зі сходу, поруч із територією проектування, розташована пам'ятка садово-паркового мистецтва, на площі близько 5 гектарів, — парк імені І. П. Котляревського. Парк насаджено на місці старого міського кладовища у післявоєнні роки.

#### 2.4 Характеристика планувальних обмежень.

Територія кварталу обмеженого проектною вулицею №1, вулицями Навроцького, Раїси Кириченко, Європейською, Героїв АТО знаходиться в межах зони дії планувальних обмежень (аркуш 2.3 “Схема планувальних обмежень. М1:2000” графічних матеріалів):

- незначна частина території проектування потрапляє до санітарно-захисної зони IV - V класу шкідливості;
- зона шумового забруднення від магістралей загальноміського значення — вулиці Раїси Кириченко і Європейською;
- частина території проектування, по вул. Навроцького, підтоплюється ґрунтовими водами (РГВ < 2,5 метрів від поверхні) та потребує проведення робіт із захисту від підтоплення.

Межує по вул. Раїси Кириченко та вул. Навроцького із зоною охорони

поодиноких пам'яток (охоронна зона та територія пам'ятки садово-паркового мистецтва).

Відповідно до схеми інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на мирний час (див. Вихідні дані) територія для розроблення детального плану частково входить в межі I зони впливу можливої хімічної небезпеки від точкових та лінійного хімічно небезпечних об'єктів (0-2,5 км).

Відповідно до схеми інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на особливий період I та II етапи (див. Вихідні дані) територія для розроблення детального плану розташована в зоні можливого хімічного забруднення від хімічно небезпечного об'єкту № 3 — ЗАТ “Фірма “Полтавпиво” (ГЗМХЗ 3,1 км), №5 — КП “Полтавський м'ясокомбінат” (ГХМХЗ 3,56 км), №6 — ЗАТ “Полтавський олійно-екстракційний завод “Кернел-груп” (ЗМХЗ 2,98 км).

### 3. Розподіл території за функціональним використанням

Територія проектування — це територія кварталу, переважно багатопверхової забудови, що обмежений проектною вулицею №1, вулицями Навроцького, Раїси Кириченко, Європейською, Героїв АТО, територіально відноситься до Шевченківського адміністративного району міста.

Орієнтовна площа території кварталу, в проектних межах детального плану, становить **18,3244** га.

План існуючого використання територій та опорний план представлений на арк. 2.2.1 та арк. 2.2.2 графічних матеріалів у складі детального плану.

Ділянка проектування — територія кварталу, що обмежується:

- із півночі — вулицею Навроцького;
- зі сходу — вулицями Раїси Кириченко та Європейською;
- із півдня — вулицею Героїв АТО;
- із заходу — проектною вулицею №1 та територією кварталу, обмеженого вулицями Олесь Гончара, Пушкарівською та вул. Симона Петлюри, на який ДП “ДП “Міськбудпроект” був розроблений детальний план.

Згідно існуючої містобудівної ситуації, з метою вдосконалення міського середовища та ефективного використання територій, проектними рішеннями детального плану передбачено продовження формування багатопверхової багатоквартирної житлової забудови вздовж житлової вулиці Гребінки та житлової вулиці Баяна.

Проектним відділом ТЗДВ “Полтавтрансбуд” надано проектні пропозиції щодо будівництва двох 10-типоверхових багатоквартирних (80 кв. та 100 кв.) будинків з підземними паркінгами вздовж вулиці Гребінки та вулиці Баяна. Розміщення й орієнтація житлових будинків приймається з урахуванням забезпечення нормативної тривалості інсоляції й норм освітленості відповідно до “Санітарних норм і правил забезпечення інсоляцією будинків і територій житлової забудови” і Сніп П-4-79 “Природне й штучне освітлення” як у будинках, що проектуються, так і в сусідніх існуючих житлових будинках.

Метою розподілу території кварталу є визначення меж земельних ділянок для обслуговування та експлуатації будинків і споруд на територіях існуючої

забудови та визначення розмірів земельних ділянок для будівництва та обслуговування проектних багатоквартирних будинків з підземним паркінгом з прибудинковою територією вздовж вулиці Гребінки та вулиці Баяна відповідно до чинних нормативів.

План розподілу території кварталу представлено на аркуші \_\_\_ графічних матеріалів пояснювальної записки.

Проектні багатоквартирні будинки передбачається розмістити на земельних ділянках, що формуються за рахунок вилучення приватизованих земельних ділянок та долучення земель комунальної власності міста, а саме:

**Таблиця 2**

Використання території	Площа земельної ділянки, га	Примітка
Земельна ділянка для будівництва та обслуговування проектного багатоквартирного будинку з підземним паркінгом з прибудинковою територією по вулиці Гребінки	<b>0,2585</b>	<p>Земельна ділянка (<b>поз. 28</b> на арк. ___), для будівництва та обслуговування проектного багатоквартирного будинку з прибудинковою територією по вул. Гребінки, яка утворюється шляхом об'єднання земельних ділянок:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- земельна ділянка (<b>поз. 28.1</b>) для будівництва та обслуговування проектного багатоквартирного будинку з прибудинковою територією, що виділяється за рахунок вилучення приватизованої земельної ділянки площею <b>0,0718 га</b> із кадастровим номером 5310137000:18:004:0254 за адресою вул. Гребінки, 39а;</li> <li>- земельна ділянка (<b>поз. 28.2</b>) для будівництва та обслуговування проектного багатоквартирного будинку з прибудинковою територією, що виділяється за рахунок вилучення приватизованої земельної ділянки площею <b>0,0497 га</b> із кадастровим номером 5310137000:18:004:0274 за адресою вул. Гребінки, 39;</li> <li>- земельна ділянка (<b>поз. 28.3</b>) для будівництва та обслуговування проектного багатоквартирного будинку з прибудинковою територією, що виділяється за рахунок вилучення приватизованої земельної ділянки площею <b>0,0853 га</b> із кадастровим номером 5310137000:18:004:0273 за адресою вул. Гребінки, 37;</li> <li>- земельна ділянка (<b>поз.28.4</b>) площею <b>0,0517 га</b> для будівництва та обслуговування проектного багатоквартирного будинку з прибудинковою територією, що долучається за рахунок земель загального користування комунальної власності міста.</li> </ul>
Земельна ділянка для будівництва та обслуговування проектного багатоквартирного будинку з підземним паркінгом з прибудинковою територією по вулиці Баяна	<b>0,3601</b>	<p>Земельна ділянка (<b>поз. 28</b> на арк. ___) для будівництва та обслуговування проектного багатоквартирного будинку з прибудинковою територією по вул. Баяна, яка утворюється шляхом об'єднання земельних ділянок:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- земельна ділянка (<b>поз. 29.1</b>) для будівництва та обслуговування проектного багатоквартирного будинку з прибудинковою територією, що долучається за рахунок земельної ділянки площею <b>0,2491 га</b> комунальної власності міста на якій</li> </ul>

		розташовані об'єкти нерухомого майна; - земельна ділянка (поз. 29.2) для будівництва та обслуговування проектного багатоквартирного будинку з прибудинковою територією, що виділяється за рахунок вилучення приватизованої земельної ділянки площею <b>0,1000 га</b> із кадастровим номером 5310137000:18:004:0225 за адресою вул. Баяна, 14; - земельна ділянка (поз. 29.3) площею <b>0,0110 га</b> для будівництва та обслуговування проектного багатоквартирного будинку з прибудинковою територією, що долучається за рахунок земель загального користування комунальної власності міста
--	--	--

В межах розроблення проекту розподілу, згідно вихідних даних (лист №01-04-01-07/1499 від 18.09.2018 р.) Полтавського міського управління земельних ресурсів та земельного кадастру, наявні такі земельні ділянки:

**Таблиця 3**

№ п/п	Назва об'єкту	Площа земельної ділянки, га
1	Земельна ділянка для обслуговування гуртожитку №2 УМСА по вул. Навроцького, 7	0,3605
2	Земельна ділянка для обслуговування гуртожитку №1 УМСА по вул. Навроцького, 9	0,2601
3	Земельна ділянка для обслуговування адміністративної будівлі Октябрського районного суду по вул. Навроцького, 5	0,8026
4	Земельна ділянка для обслуговування філіалу №4 Головного управління торгівлі МОУ по вул. Гребінки, 26а	0,7483
5	Земельна ділянка для обслуговування ТП №329 ВАТ "Полтаваобленерго" по вул. Навроцького, 9	0,0129
6	Земельна ділянка для обслуговування ТП №215 ВАТ "Полтаваобленерго" по вул. Гребінки, 24	0,0127
7	Земельна ділянка для обслуговування РП №3 ВАТ "Полтаваобленерго" по вул. Гребінки, 22	0,0264
8	Земельна ділянка для обслуговування ТП №70 ВАТ "Полтаваобленерго" по вул. Баяна, 4	0,0128
9	Земельна ділянка для обслуговування котельні ПОКВПТГ "Полтаватеплоенерго" по вул. Гребінки, 26	0,0549
10	Земельна ділянка для обслуговування багатоквартирного житлового будинку по вул. Гребінки, 22	0,2889
<b>Всього</b>		<b>2,5801</b>
11	Присадибні земельні ділянки по вул. Гребінки та вул. Баяна надані у власність чи користування	2,8085

### Вихідні дані житловим будинкам у кварталі

**Таблиця 4**

№ п/п	Адреса житлового будинку	Поверховість	Кількість квартир	Кількість мешканців (*розрахункова)
1	вул. Раїси Кириченко, 80/1	5	72	173
2	вул. Раїси Кириченко, 82	3	18	43



3	вул. Раїси Кириченко, 84	9	72	173
4	вул.Гребінки, 24	3	18	43
5	вул.Гребінки, 24а	3	24	58
6	вул.Гребінки, 24б	4	32	77
7	вул.Гребінки, 24в	4	32	77
8	вул.Гребінки, 27	5	80	192
9	вул.Навроцького, 3	5	100	240
10	вул.Навроцького, 11	5	90	216
11	вул.Навроцького, 13	5	30	72
12	вул.Навроцького, 15	5	98	235
13	вул.Навроцького, 17	5	118	283
14	вул.Європейська, 6б	9	260	624
15	вул.Європейська, 68	10	120	288
16	вул.Баяна, 6	5	80	192
17	вул.Баяна, 8	10	272	653
18	<b>Проектний житловий будинок по вулиці Гребінки</b>	<b>10</b>	<b>80</b>	<b>192</b>
19	<b>Проектний житловий будинок по вулиці Баяна</b>	<b>10</b>	<b>100</b>	<b>240</b>
	<b>Разом</b>	<b>-</b>	<b>1696</b>	<b>4070</b>

\* кількість мешканців приймаємо із розрахунку 2,4 особи на квартиру.

Згідно інформації Головного управління статистики у Полтавській області показник середнього розміру домогосподарства станом на 2017 рік становить 2,37 особи.

Домогосподарством вважається кілька людей, які спільно проживають в одному житловому приміщенні, які ведуть спільне господарство, спільно забезпечують себе найнеобхіднішим, об'єднуючи кошти для ведення спільного господарства або одна особа, яка відповідно проживає одна і забезпечує повністю себе сама.

Згідно пункту 6.1.26 ДБН Б.2.2-12:2019 “Планування та 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 Б2.2.-12:2018**

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

В проектних матеріалах, розроблених проектним відділом ТЗДВ “Полтавтрансбуд”, в межах території проектування, передбачене будівництво 10-типоверхового 80-тиквартирного будинку з підземним паркінгом та 10-типоверхового 180-тиквартирного житлового будинку з підземним паркінгом.

Розрахункова середньостатистична кількість мешканців проектних будинків становить:

Таблиця 5

№ п/п	Адреса житлового будинку	Поверховість	Кількість квартир	Кількість мешканців (*розрахункова)
1	Проектний житловий будинок по вулиці Гребінки	10	80	192
2	Проектний житловий будинок по вулиці Баяна	10	100	240

Таким чином, мінімальні розрахункові площі ділянок для будівництва проектних багатоквартирних будинків визначаються із розрахунку:

$$S_{\min} = 12,1 \text{ кв.м./люд.} \times N, \text{ де } N - \text{кількість мешканців в будинку}$$

Таблиця 6

№ п/п	Адреса житлового будинку	Поверховість	Кількість квартир	Кількість мешканців	Мінімальна розрахункова площа ділянки, кв.м.
1	Проектний житловий будинок по вул. Гребінки	10	80	192	2323,2
2	Проектний житловий будинок по вул. Баяна	10	100	240	2904,0

### 3.1. Визначення фактичної площі житлової території кварталу (в межах детального плану території)

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

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

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

Фактична житлова територія кварталу (мікрорайону ) визначається за формулою:  $T_f = S - (S_n + S_c)$ ,

де  $T_f$  – фактична житлова територія мікрорайону (кварталу) га;

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

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

$S_c$  – площа територій спільного користування, га.

В межах проектування розташовані такі об'єкти, ділянки яких не входять до складу житлової території:

Таблиця 7

№ п/п	Назва об'єкту	Площа земельної ділянки, га	Документ, на основі якого визначено розмір земельної ділянки
1	Земельна ділянка для обслуговування гуртожитку №2 УМСА по вул. Навроцького, 7	0,3605	За вихідними даними Полтавського міського управління земельних ресурсів та земельного кадастру
2	Земельна ділянка для обслуговування гуртожитку №1 УМСА по вул. Навроцького, 9	0,2601	
3	Земельна ділянка для обслуговування адміністративної будівлі Октябрського районного суду по вул. Навроцького, 5	0,8026	
4	Земельна ділянка для обслуговування філіалу №4 Головного управління торгівлі МОУ по вул. Гребінки, 26а	0,7483	
5	Земельна ділянка для обслуговування ТП №329 ВАТ "Полтаваобленерго" по вул. Навроцького, 9	0,0129	
6	Земельна ділянка для обслуговування ТП №215 ВАТ "Полтаваобленерго" по вул. Гребінки, 24	0,0127	
7	Земельна ділянка для обслуговування РП №3 ВАТ "Полтаваобленерго" по вул. Гребінки, 22	0,0264	
8	Земельна ділянка для обслуговування ТП №70 ВАТ "Полтаваобленерго" по вул. Баяна, 4	0,0128	
9	Земельна ділянка для обслуговування котельні ПОКВПТГ "Полтаватеплоенерго" по вул. Гребінки, 26	0,0549	
10	Земельна ділянка для обслуговування багатоквартирного житлового будинку по вул. Гребінки, 22	0,2889	
	<b>Всього</b>	<b>2,5801</b>	
11	Землі комунальної власності міста - території загального користування в межах червоних ліній	0,9575	У відповідності до фактичного землекористування та топогеодезичної зйомки
12	Землі комунальної власності міста - території загального користування під проїздами (вул. Баяна, вул. Гребінки та внутрішньоквартальні проїзди)	1,9345	У відповідності до фактичного землекористування та топогеодезичної зйомки
13	Земельні ділянки комунальної власності міста під існуючими гаражами не надані у власність чи користування	0,2422	
14	Присадибні земельні ділянки по вул. Гребінки та вул. Баяна надані у власність чи користування	2,6367	За вихідними даними Полтавського міського управління земельних ресурсів та земельного кадастру
15	Землі комунальної власності міста - присадибні земельні ділянки по вул. Гребінки та вул. Баяна ненадані у власність чи користування	2,6567	У відповідності до фактичного землекористування та топогеодезичної зйомки
	<b>Всього</b>	<b>11,0077</b>	

Тоді, фактична житлова територія частини кварталу визначається:

$$T_{\phi} = 18,3244 - 11,0077 = 7,3167 \text{ га}$$

**3.2. Розрахунок земельних ділянок  
із прибудинковою територією для існуючої житлової забудови.  
( в межах детального плану території)**

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

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

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

$T_{\phi}$  – фактична житлова територія мікрорайону (кварталу), га;

$B_0$  – кількість мешканців в багатоквартирному будинку, чол;

$B$  – кількість мешканців у мікрорайоні (кварталі), чол.

**Таблиця 8**

№ п/п	Адреса житлового будинку	Кількість мешканців, чол. ( $B_0$ )	Частка мешканців будинку до загальної кількості мешканців у кварталі ( $B_0/B$ ), %	Розрахункова площа прибудинкової території житлового будинку ( $T_0$ )
1	вул. Раїси Кириченко, 80/1	173	4,25	0,3106
2	вул. Раїси Кириченко, 82	43	1,06	0,0777
3	вул. Раїси Кириченко, 84	173	4,25	0,3106
4	вул.Гребінки, 24	43	1,06	0,0777
5	вул.Гребінки, 24а	58	1,42	0,1035
6	вул.Гребінки, 24б	77	1,89	0,1381
7	вул.Гребінки, 24в	77	1,89	0,1381
8	вул.Гребінки, 27	192	4,72	0,3451
9	вул.Навроцького, 3	240	5,90	0,4314
10	вул.Навроцького, 11	216	5,31	0,3883
11	вул.Навроцького, 13	72	1,77	0,1294
12	вул.Навроцького, 15	235	5,78	0,4228
13	вул.Навроцького, 17	283	6,96	0,5091
14	вул.Європейська, 66	624	15,33	1,1217
15	вул.Європейська, 68	288	7,08	0,5177
16	вул.Баяна, 6	192	4,72	0,3451
17	вул.Баяна, 8	653	16,04	1,1734
18	<b>Проектний житловий будинок по вулиці Гребінки</b>	<b>192</b>	<b>4,72</b>	<b>0,3451</b>
19	<b>Проектний житловий будинок по вулиці Баяна</b>	<b>240</b>	<b>5,90</b>	<b>0,4314</b>
	<b>Разом</b>	<b>4070</b>	<b>100</b>	<b>7,3167</b>

**3.3. Розрахунок нормативних прибудинкових територій  
для багатоквартирних житлових будинків  
( в межах детального плану території)**

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 житлової території мікрорайону (кварталу) визначається за формулою:

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

$T_n$  – нормативна площа житлової території мікрорайону (кварталу), га;  
 $S_z$  – площа забудови існуючих будинків (включаючи площу вимощення), га;

$S_{пр.}$  – площа проїздів мікрорайону (кварталу), га;

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

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

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

$$T_{он} = T_n \times (B_o / B), \text{ де}$$

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

$B_o$  – кількість мешканців в багатоквартирному будинку, чол.

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

Нормативна площа житлової території кварталу ( $T_n$ ) визначається:

$$T_n = (4070 \text{ люд.} \times 0,00081 \text{ га}) + 1,9464 \text{ га} + 0,8782 \text{ га} = \mathbf{6,1216 \text{ га}}$$

Нормативна прибудинкова територія окремого житлового будинку визначається пропорційно частці (частка від кількості мешканців) в площі нормативної житлової території кварталу.

**Таблиця 9**

№ п/п	Адреса житлового будинку	Кількість мешканців, люд.	Площа забудови ( $S_z$ ), га	Площа проїздів ( $S_{пр.}$ ), га	Питомий показник прибудинкової території ( $T_{од.}$ ), га на 1 мешканця	Частка мешканців будинку до загальної кількості мешканців у кварталі ( $B_o/B$ ), %	Нормативна площа житлової території ( $T_n$ ), га
1	вул. Раїси Кириченко, 80/1	173	0,0823	0,8782	0,00081	4,25	0,2599
2	вул. Раїси Кириченко, 82	43	0,0346			1,06	0,0650
3	вул. Раїси Кириченко, 84	173	0,1086			4,25	0,2599
4	вул.Гребінки, 24	43	0,0466			1,06	0,0650
5	вул.Гребінки, 24а	58	0,0500			1,42	0,0866
6	вул.Гребінки, 24б	77	0,0516			1,89	0,1155
7	вул.Гребінки, 24в	77	0,0504			1,89	0,1155
8	вул.Гребінки, 27	192	0,0788			4,72	0,2888
9	вул.Навроцького, 3	240	0,1213			5,90	0,3609
10	вул.Навроцького, 11	216	0,1086			5,31	0,3249

11	вул.Навроцького, 13	72	0,0417			1,77	0,1083
12	вул.Навроцького, 15	235	0,1255			5,78	0,3537
13	вул.Навроцького, 17	283	0,0958			6,96	0,4259
14	вул.Європейська, 66	624	0,3958			15,33	0,9385
15	вул.Європейська, 68	288	0,1174			7,08	0,4331
16	вул.Баяна, 6	192	0,0860			4,72	0,2888
17	вул.Баяна, 8	653	0,1880			16,04	0,9818
18	<b>Проектний житловий будинок по вул. Гребінки</b>	<b>192</b>	<b>0,0734</b>			<b>4,72</b>	<b>0,2888</b>
19	<b>Проектний житловий будинок по вул. Баяна</b>	<b>240</b>	<b>0,0900</b>			<b>5,90</b>	<b>0,3609</b>
	<b>Всього</b>	<b>4070</b>	<b>1,9464</b>	<b>0,8782</b>	<b>0,00081</b>	<b>100</b>	<b>6,1216</b>

### 3.4. Перевірка на відповідність нормам площі прибудинкової території.

Земельні ділянки з прибудинковою територією житлових будинків визначаються на генеральному плані відповідно до планувальних умов, що склалися у кварталі та враховуючи існуюче використання території.

План розподілу території частини кварталу представлений на аркуші \_\_ .

**Таблиця 7**

№ п/п	Адреса житлового будинку	Нормативна площа прибудинкової території житлових будинків (Тн)	Розрахункова площа прибудинкової території житлових будинків (Т <sub>0</sub> )	Визначена проектом розподілу площа земельних ділянок з прибудинковими територіями
		га	га	га
1	вул. Раїси Кириченко, 80/1	0,2599	0,3106	0,2931
2	вул. Раїси Кириченко, 82	0,0650	0,0777	0,2274
3	вул. Раїси Кириченко, 84	0,2599	0,3106	0,4010
4	вул.Гребінки, 24	0,0650	0,0777	0,1612
5	вул.Гребінки, 24а	0,0866	0,1035	0,2089
6	вул.Гребінки, 24б	0,1155	0,1381	0,2280
7	вул.Гребінки, 24в	0,1155	0,1381	0,1831
8	вул.Гребінки, 27	0,2888	0,3451	0,3532
9	вул.Навроцького, 3	0,3609	0,4314	0,4589
10	вул.Навроцького, 11	0,3249	0,3883	0,4268
11	вул.Навроцького, 13	0,1083	0,1294	0,1805

12	вул.Навроцького, 15	0,3537	0,4228	0,5897
13	вул.Навроцького, 17	0,4259	0,5091	0,3637
14	вул.Європейська, 66	0,9385	1,1217	1,3016
15	вул.Європейська, 68	0,4331	0,5177	0,3837
16	вул.Баяна, 6	0,2888	0,3451	0,2711
17	вул.Баяна, 8	0,9818	1,1734	0,6662
18	<b>Проектний житловий будинок по вул.Гребінки</b>	<b>0,2888</b>	<b>0,3451</b>	<b>0,2585</b>
19	<b>Проектний житловий будинок по вул. Баяна</b>	<b>0,3609</b>	<b>0,4314</b>	<b>0,3601</b>
	<b>Всього</b>	<b>6,1216</b>	<b>7,3167</b>	<b>6,9615</b>

Земельна ділянка площею **0,2585 га**, що визначена проектом розподілу для будівництва та обслуговування проектного багатоквартирного житлового будинку з прибудинковою територією по вул. Гребінки, формується за рахунок об'єднання вилучених присадибних земельних ділянок за адресою вул. Гребінки, 39а, 39, 37 та за рахунок відведення земельної ділянки із земель комунальної власності міста (див. аркуш “План земельних ділянок. М1:500” графічних матеріалів пояснювальної записки).

Земельна ділянка площею **0,3601 га**, що визначена проектом розподілу для будівництва та обслуговування проектного багатоквартирного житлового будинку з прибудинковою територією по вул. Баяна, формується за рахунок об'єднання вилучених присадибних земельних ділянок за адресою вул. Баяна, 18, 16, 14 та за рахунок відведення земельної ділянки із земель комунальної власності міста (див. аркуш “План земельних ділянок. М1:500” графічних матеріалів пояснювальної записки).

**Таблиця 8**

Адреса житлового будинку	Мінімальна розрахункова площа прибудинкової території житлового будинку згідно ДБН Б.2.2-12:2019	Нормативна площа* прибудинкової території житлового будинку згідно ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013	Площа ділянки, що визначена проектом розподілу
Проектний житловий будинок по вул. Гребінки	0,2323 га	0,2888 га	0,2585 га
Проектний житловий будинок по вул. Баяна	0,2904 га	0,3609 га	0,3601 га

\* відповідно до примітки 1 пункту 6.1.4. ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013 в мікрорайонах (кварталах), прилеглих до лісу або парку, загальну площу озелененої території можна зменшувати на 30 %, за умов відсутності перешкоджаючих чинників (магістралі міського значення та безперервного руху, перешкоди природного характеру, зокрема яри, схили, річки тощо) або вжиття відповідних заходів для їх усунення (пішохідні переходи, сходи, мости тощо).

Зважаючи на те, що в пішохідній доступності від запроєктованих житлових будинків по вул. Гребінки та вул. Баяна, розташований сучасний парк “Скорботної матері”, питомий розмір елемента прибудинкової території, а саме показник озеленення 6 кв.м. на одного мешканця зменшується на 30%.

Таким чином, нормативний розмір земельної ділянки з прибудинковою територією для будівництва та обслуговування запроєктованого багатоквартирного житлового будинку по вул. Гребінки, згідно ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013, становить:

Таблиця 9

Адреса житлового будинку	Кількість мешканців, люд.	Площа забудови, га	Площа проїздів, га	Питомий показник прибудинкової території, га на 1 мешканця	Нормативна площа житлової території, га
<b>Проектний житловий будинок по вул. Гребінки</b>	192	0,0734	0,0357	0,00063	<b>0,2301</b>

Отже, розмір земельних ділянок, що визначені проектом розподілу для будівництва та обслуговування багатоквартирних житлових будинків з прибудинковою територією по вул. Гребінки та по вул. Баяна, відповідає нормативним розмірам, що необхідні для повноцінного функціонування будинків.

Використання вищезазначеної проектних земельних ділянок для будівництва та обслуговування багатоквартирних житлових будинків не суперечить Генеральному плану м. Полтави, який затверджений рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012 року.

### 3.5. Розрахунок резервної площі житлової території.

Резерв житлової території визначається за формулою:

$$P_p = T_f - T_n, \text{ де}$$

**P<sub>p</sub>** – резерв житлової території кварталу,

**T<sub>f</sub>** – фактична площа житлової території кварталу,

**T<sub>n</sub>** – нормативна площа житлової території кварталу.

$$P = 7,3167 \text{ га} - 6,1216 \text{ га} = 1,1951 \text{ га}$$

Фактична площа житлової території більша, ніж нормативна площа житлової



території, що необхідна для обслуговування багатоквартирних будинків в межах розроблення проекту розподілу території.

Резерв житлової території становить **1,1951 га**, але зважаючи на містобудівну ситуацію, планувальні умови та враховуючи існуюче використання території, виділити окремо реальну земельну ділянку немає можливості.

#### **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 кварталу, обмеженого проектною вулицею №1, вулицями Навроцького, Раїси Кириченко, Європейською, Героїв АТО” :

- території існуючої садибної забудови з визначеною територією перспективної містобудівної реконструкції (на позарозрахунковий строк);
- громадської території;
- території складів та баз;
- території існуючої багатоквартирної забудови;
- проектні території багатоквартирної забудови;

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 J).

##### Землі житлової забудови (розділ 02):

- 02.01 — для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);
- 02.03 — для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;
- 02.05 — для будівництва індивідуальних гаражів;
- 02.06 — для колективного гаражного будівництва.

##### Землі громадської забудови (розділ 03):

- 03.01 — для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування;
- 03.02 — для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти;
- 03.03 — для будівництва та обслуговування закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги;
- 03.07 — для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;
- 03.08 — для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;
- 03.09 — для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ;
- 03.11 — для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки;
- 03.12 — для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування;
- 03.13 — для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування;
- 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 оборони (розділ 15):

землі надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України.

## **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, на якій пропонується розміщення проектних багатоквартирних житлових будинків, визначена зоною садибної житлової забудови (Ж-1). Детальним планом пропонується уточнення та визначення функціонального і цільового призначення частини земельної ділянки розміром 0,6186 га — житлова зона Ж — змішаної багатоквартирної забудови та громадської забудови Ж-4 (від 9 до 16 поверхів).

### **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 багатопільового 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.

Цільове призначення частини земельної ділянки розміром 0,6186 га — 02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

**МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ  
ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА**

**Нове будівництво 10-поверхового багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом по вул. Гребінки у м.Полтаві**

(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Нове будівництво 10-поверхового багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом по вул. Гребінки 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) від \_\_\_\_\_

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. \_\_\_\_\_, ЄДРПОУ \_\_\_\_\_, адреса: вул. \_\_\_\_\_, м.Полтава, 360

(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 \_\_\_\_\_ – 02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; вид використання – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

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

«Детальним планом території кварталу, обмеженого проектною вулицею №1, вулицями Навроцького, Раїси Кириченко, Європейською, Героїв АТО», який затверджений рішенням виконавчого комітету Полтавської міської ради від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, земельна ділянка з кадастровим номером \_\_\_\_\_ визначена для забудови 10-поверховим багатоквартирним житловим будинком з підземним паркінгом.

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

### **Містобудівні умови та обмеження:**

. 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 29.04.2020) та Полтавського обласного комунального підприємства «Аеропорт-Полтава» (від 01.02.2018 №46) гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд обмежується висотою 45,0 м.

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

2. Відповідно до детального плану території кварталу, обмеженого проектною вулицею № 1, вулицями Навроцького, Раїси Кириченко, Європейською, Героїв АТО відсоток забудови земельної ділянки становить 28%

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Відповідно до основних техніко-економічних показників детального плану території кварталу, обмеженого проектною вулицею № 1, вулицями Навроцького, Раїси Кириченко, Європейською, Героїв АТО граничний показник щільності населення у межах кварталу - 250 чол/га

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

4. По вулиці Гребінки червоні лінії вулиці та лінії регулювання забудови відсутні.

Відповідно до пункту 6.1.21 ДБН Б.2.2-12-2019 «Планування та забудова територій» — відстань між фасадами з вікнами багатосекційних житлових будинків заввишки 4 поверхи і більше — 20,0 м. Згідно з приміткою 1 до пункту 6.1.22 ДБН Б.2.2-12-2019 «Планування та забудова територій» при розміщенні 9 – 16 та більше поверхових житлових будинків суміжно з кварталами садибної забудови, відстань від фасадів з вікнами багатоповерхового будинку, що зводиться, до меж земельних ділянок садибних будинків приймається не менше 20 м.

Враховуючи таблицю 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» відстань від проектованого 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 кварталу, обмеженого проектною вулицею № 1, вулицями Навроцького, Раїси Кириченко, Європейською, Героїв АТО» (2020 р.)) земельна ділянка знаходиться в зоні дії планувальних обмежень:

1. інженерно-технічні заходи цивільного захисту – межа 1 та 2 зони впливу можливої хімічної небезпеки від точкових (0 — 2,5 км) та лінійного хімічно небезпечного об'єкта — магістральної залізниці (2,5 — 5,0 км) (на мирний час); зона можливого хімічного забруднення від хімічно небезпечних об'єктів: № 6 — ЗАТ «Полтавський олійно-екстракційний завод «Кернел-груп» (ЗМХЗ 2,98 км) (на особливий період).

Ділянка потрапляє в зони дії планувальних обмежень, в яких діє відповідний режим використання:

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.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд», 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 до відкритих тимчасових стоянок автомобілів до 10 машиномісць прийняти згідно з таблицею 10.6 та пунктом 15.2.10 ДБН Б.2.2-12-2019 «Планування та забудова територій» — 10,0 м.

Відстань від проектного житлового будинку до інженерних мереж, які проходять вздовж вул. Гребінки: до підземних кабельних ліній електропередачі високої напруги – 10,5 м, до кабельної лінії електрозв'язку – 9,9 м, до каналізаційної мережі – 11,9 м, до водопровідної мережі — 15,2м

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.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»); вздовж газопроводів: низького тиску – 2,0 м, середнього тиску – 4,0 м (п.4 Кодексу газорозподільних систем); до кабельної лінії електрозв'язку – 2,0м

(п.2 «Правил охорони ліній електрозв'язку»); до теплопостачання - не менше ніж 3,0 м у кожний бік від краю будівельних конструкцій у разі каналного прокладання теплотрас або від зовнішньої поверхні теплоізовованого теплопроводу при безканалному прокладанні (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)

## **МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА**

Нове будівництво 10-поверхового багатоквартирного житлового будинку з  
підземним паркінгом по вул. Баяна у м.Полтаві

(назва об'єкта будівництва)

### **Загальні дані:**

1. Нове будівництво 10-поверхового багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом по вул. Баяна 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) від \_\_\_\_\_

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. \_\_\_\_\_, ЄДРПОУ \_\_\_\_\_, адреса: вул. \_\_\_\_\_, м.Полтава, 360 \_\_\_\_\_

(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 \_\_\_\_\_ – 02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; вид використання – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

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

«Детальним планом території кварталу, обмеженого проектною вулицею №1, вулицями Навроцького, Раїси Кириченко, Європейською, Героїв АТО», який затверджений рішенням виконавчого комітету Полтавської міської ради від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, земельна ділянка з кадастровим номером \_\_\_\_\_ визначена для забудови 10-поверховим багатоквартирним житловим будинком з підземним паркінгом

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

### **Містобудівні умови та обмеження:**

. 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 29.04.2020) та Полтавського обласного комунального підприємства «Аеропорт-Полтава» (від 01.02.2018 №46) гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд обмежується висотою 45,0 м.

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

**2.** Відповідно до детального плану території кварталу, обмеженого проектною вулицею № 1, вулицями Навроцького, Раїси Кириченко, Європейською, Героїв АТО відсоток забудови земельної ділянки становить 25%

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

**3.** Відповідно до основних техніко-економічних показників детального плану території кварталу, обмеженого проектною вулицею № 1, вулицями Навроцького, Раїси Кириченко, Європейською, Героїв АТО граничний показник щільності населення у межах кварталу - 250 чол/га

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

**4.** По вулиці Баяна червоні лінії вулиці та лінії регулювання забудови відсутні.

Відповідно до пункту 6.1.21 ДБН Б.2.2-12-2019 «Планування та забудова територій» — відстань між фасадами з вікнами багатосекційних житлових будинків заввишки 4 поверхи і більше — 20,0 м. Згідно з приміткою 1 до пункту 6.1.22 ДБН Б.2.2-12-2019 «Планування та забудова територій» при розміщенні 9 – 16 та більше поверхових житлових будинків суміжно з кварталами садибної забудови, відстань від фасадів з вікнами багатопверхового будинку, що зводиться, до меж земельних ділянок садибних будинків приймається не менше 20 м.

Враховуючи таблицю 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» відстань від проектного об'єкту, за умови ступеня 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 кварталу, обмеженого проектною вулицею № 1, вулицями Навроцького, Раїси Кириченко, Європейською, Героїв АТО» (2020р.)) земельна ділянка знаходиться в зоні дії планувальних обмежень:

1. інженерно-технічні заходи цивільного захисту – межа 2 зони впливу можливої хімічної небезпеки від лінійного хімічно небезпечного об'єкту — магістральної залізниці (2,5 — 5,0 км) (на мирний час); зона можливого хімічного забруднення від хімічно небезпечних об'єктів: № 6 — ЗАТ “Полтавський олійно-

екстракційний завод “Кернел-груп” (ЗМХЗ 2,98 км); № 3 — ЗАТ Фірма «Полтавпиво» (ГЗМХЗ 3,1 км) (на особливий період).

Ділянка потрапляє в зони дії планувальних обмежень, в яких діє відповідний режим використання:

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.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд», 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 до відкритих тимчасових стоянок автомобілів до 10 машиномісць прийняти згідно з таблицею 10.6 та пунктом 15.2.10 ДБН Б.2.2-12-2019 «Планування та забудова територій» — 10,0 м.**

Відстань від проектного житлового будинку до інженерних мереж, які проходять вздовж вул. Баяна: до кабельної лінії електрозв'язку – 18,8 м, до водопровідної мережі — 9,7м.

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.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»); вздовж газопроводів: низького тиску – 2,0 м, середнього тиску – 4,0 м (п.4 Кодексу газорозподільних систем); до кабельної лінії електрозв'язку – 2,0м (п.2 «Правил охорони ліній електрозв'язку»); до теплопостачання - не менше ніж 3,0 м у кожний бік від краю будівельних конструкцій у разі каналного прокладання теплотрас або від зовнішньої поверхні теплоізованого теплопроводу при безканальному прокладанні (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

Основні принципи планувально-просторової організації території проектування кварталу обмеженого проектною вулицею №1, вулицями Навроцького, Раїси Кириченко, Європейською, Героїв АТО, формувалися поступово, по мірі розбудови міста. Так, наприклад, багатоквартирна п'ятиповерхова забудова — 60-70-х років будівництва, а дев'ятиповерхова забудова — 80-90-ті роки.

Проектними рішеннями детального плану пропонується знесення частини малоцінної старої садибної забудови, по вулицям Гребінки, 39а, 39, 37, Баяна, 14, 16, 18 та розміщення двох десятиповерхових багатоквартирних житлових будинків з підземними паркінгами (див. аркуш 2.5 “Рішення генерального плану території нового будівництва. М 1:500” у розділі Графічних матеріалів). Таким чином, продовжити формування багатоповерхової багатоквартирної забудови вздовж вулиць Гребінки та Баяна.

При виконанні детального плану було враховано: місце розташування проектної території; природні умови та планувальні обмеження; побажання замовника - Управління капітального будівництва виконавчого комітету (проектні матеріали розроблені проектним відділом ТЗДВ “Полтавтрансбуд”); існуюча забудова та інженерно - транспортна інфраструктура; сучасні тенденції в сфері житлового будівництва, обслуговування і дозвілля.

## 8. Житловий фонд та розселення

Житловий фонд кварталу обмеженого проектною вулицею №1, вулицями Навроцького, Раїси Кириченко, Європейською, Героїв АТО складають 3, 5, 9, 10-ти поверхові капітальні цегляні та одноповерхові садибні будинки.

Кількість мешканців кварталу приймаємо із розрахунку 2,37 особи на квартиру або будинок (2,37 осіб — показник середнього розміру домогосподарства станом на 2017 рік згідно інформації Головного управління статистики у Полтавській області).

Основні характеристики існуючих житлових будинків наведені у таблиці:

Таблиця 11

№ п/п	Адреса житлового будинку	Поверховість	Кількість квартир	Кількість мешканців (із розрахунку 2,4 особи на квартиру або будинок)	Примітка
1	вул. Навроцького, 3	5	100	<b>240</b>	цегляний
2	вул. Навроцького, 11	5	90	<b>216</b>	цегляний
3	вул. Навроцького, 13	5	30	<b>72</b>	цегляний
4	вул. Навроцького, 15	5	98	<b>235</b>	цегляний
5	вул. Навроцького, 17	5	118	<b>283</b>	цегляний
6	вул. Гребінки, 22	5	80	<b>192</b>	цегляний

7	вул. Гребінки, 24	3	18	<b>43</b>	цеглияний
8	вул. Гребінки, 24а	5	24	<b>58</b>	цеглияний
9	вул. Гребінки, 24б	5	32	<b>77</b>	цеглияний
10	вул. Гребінки, 24в	5	32	<b>77</b>	цеглияний
11	вул. Гребінки, 24г	1	7	17	цеглияний садибний
12	вул. Гребінки, 26	1	-	<b>3</b>	цеглияний садибний
13	вул. Гребінки, 27	5	80	<b>192</b>	цеглияний
14	вул. Гребінки, 28	1	-	<b>3</b>	цеглияний садибний
15	вул. Гребінки, 30	1	-	<b>3</b>	цеглияний садибний
16	вул. Гребінки, 32	1	-	<b>3</b>	цеглияний садибний
17	вул. Гребінки, 34	1	2	<b>5</b>	цеглияний садибний
18	вул. Гребінки, 36	1	2	<b>5</b>	цеглияний садибний
19	вул. Гребінки, 38	1	3	<b>7</b>	цеглияний садибний
20	<b>вул. Гребінки, 39а</b>	1	-	<b>3</b>	цеглияний садибний/ підлягає знесенню
21	вул. Гребінки, 40	1	2	<b>5</b>	цеглияний садибний
22	вул. Гребінки, 41	1	-	<b>3</b>	цеглияний садибний
23	вул. Гребінки, 42	1	-	<b>3</b>	цеглияний садибний
24	вул. Гребінки, 43	1	-	<b>3</b>	цеглияний садибний
25	вул. Гребінки, 44	1	-	<b>3</b>	цеглияний садибний
26	вул. Гребінки, 45	1	-	<b>3</b>	цеглияний садибний
27	вул. Гребінки, 46	1	-	<b>3</b>	цеглияний садибний
28	вул. Гребінки, 47	1	-	<b>3</b>	цеглияний садибний
29	вул. Гребінки, 48	1	-	<b>3</b>	цеглияний садибний
30	вул. Гребінки, 49	1	-	<b>3</b>	цеглияний садибний
31	вул. Гребінки, 50	1	-	<b>3</b>	цеглияний садибний
32	вул. Гребінки, 51	1	-	<b>3</b>	цеглияний садибний
33	вул. Гребінки, 52	1	-	<b>3</b>	цеглияний садибний
34	вул. Гребінки, 53	1	-	<b>3</b>	цеглияний садибний
35	вул. Гребінки, 54	1	-	<b>3</b>	цеглияний садибний
36	вул. Гребінки, 55	1	-	<b>3</b>	цеглияний садибний
37	вул. Гребінки, 56	1	-	<b>3</b>	цеглияний садибний
38	вул. Гребінки, 57	1	-	<b>3</b>	цеглияний садибний
39	вул. Гребінки, 58	1	-	<b>3</b>	цеглияний садибний
40	вул. Баяна, 1а	1	-	<b>3</b>	цеглияний садибний
41	вул. Баяна, 3	1	-	<b>3</b>	цеглияний садибний
42	вул. Баяна, 3а	1	2	<b>5</b>	цеглияний садибний
44	вул. Баяна, 6	5	80	<b>192</b>	цеглияний
45	вул. Баяна, 8	9-10	272	<b>653</b>	цеглияний
46	вул. Баяна, 8а	1	-	<b>3</b>	цеглияний садибний

47	вул. Баяна, 8б	1	-	3	цегляний садибний
48	вул. Баяна, 9	1	-	3	цегляний садибний
49	вул. Баяна, 11	1	-	3	цегляний садибний
50	вул. Баяна, 13а	1	-	3	цегляний садибний
51	вул. Баяна, 13б	1	-	3	цегляний садибний
52	<b>вул. Баяна, 14</b>	1	-	3	цегляний садибний/ <b>підлягає знесенню</b>
53	вул. Баяна, 15	1	-	3	цегляний садибний
54	<b>вул. Баяна, 16</b>	1	-	3	цегляний садибний/ <b>підлягає знесенню</b>
55	вул. Баяна, 17	1	-	3	цегляний садибний
56	<b>вул. Баяна, 18</b>	1	6	14	цегляний садибний/ <b>підлягає знесенню</b>
57	вул. Баяна, 19	1	-	3	цегляний садибний
58	вул. Баяна, 20	1	-	3	цегляний садибний
59	вул. Баяна, 22	1	2	5	цегляний садибний
60	вул. Баяна, 24	1	-	3	цегляний садибний
61	вул. Баяна, 26	1	-	3	цегляний садибний
62	вул. Баяна, 30	1	-	3	цегляний садибний
63	вул. Раїси Кириченко, 80/1	5	55	132	цегляний
64	вул. Раїси Кириченко, 82	3	18	43	цегляний
65	вул. Раїси Кириченко, 84	9	72	173	цегляний
66	вул. Європейська, 68	9	120	288	цегляний
67	вул. Європейська, 66	9	260	624	цегляний
68	вул. Героїв АТО, 4	1	2	5	цегляний садибний
69	вул. Героїв АТО, 4а	1	4	10	цегляний садибний
70	вул. Героїв АТО, 6	1	4	10	цегляний садибний
71	вул. Героїв АТО, 8	1	2	5	цегляний садибний
72	вул. Героїв АТО, 10	1	2	5	цегляний садибний
73	вул. Героїв АТО, 12	1	-	3	цегляний садибний
74	вул. Героїв АТО, 14	1	-	3	цегляний садибний
75	вул. Героїв АТО, 16	1	-	3	цегляний садибний
	<b>Всього</b>			<b>4006</b>	

Проектний житловий фонд — десятиповерхові багатоквартирні житлові будинки з підземним паркінгом. Основні характеристики наведені в таблиці 12.

Таблиця 12

№ п/п	Назва	Кількість секцій	Поверховість	Кількість квартир	Кількість мешканців	Загальна площа квартир, кв.м.
1	Десятиповерховий житловий будинок	1	10	80	192	4867,0
2	Десятиповерховий житловий будинок	1	10	100	240	6933,0

Примітка: показники по проектним багатоповерховим житловим будинкам за даними ТЗДВ “Полтавтрансбуд” (проектний відділ).

Кількість мешканців у кварталі разом із мешканцями запроектованих багатоповерхових житлових будинків становить 4426 людини (3994 мешканця в існуючих будинках та 432 мешканця нових будинків). Розрахункова щільність населення кварталу, в межах проектування, становитиме 245 люд./га. (4426 людини/18,3094 га).

### 9. Система обслуговування населення

Установи та підприємства кварталу обмеженого проектною вулицею №1, вулицями Навроцького, Раїси Кириченко, Європейською, Героїв АТО є складовою частиною системи культурно-побутового обслуговування житлового району, яке передбачає як повсякденне, періодичне та епізодичне обслуговування (матеріали натурального обстеження підприємств, установ, організацій див. табл. 13).

Таблиця 13

№ п/п	Адреса розміщення	Назва підприємства, установи, організації	Вид діяльності/ характеристика
1	вул. Навроцького, 7	“Стоматологічний центр”	Навчально-науково-лікувальний центр/заклад охорони здоров'я
		Кафедра пропедевтики ортопедичної стоматології	Установи народної освіти/ Українська медична стоматологічна академія (вищий державний заклад України)
		Кафедра ортодонтії	Установи народної освіти/ Українська медична стоматологічна академія (вищий державний заклад України)
		Медичний коледж. Зуботехнічне відділення	Установи народної освіти/ Українська медична стоматологічна академія (вищий державний заклад України)
2	вул. Навроцького, 11	“Щедра торбинка”	Продовольчий магазин (продукти)
3	вул. Навроцького, 9	Медичний коледж. Зуботехнічне відділення	Установи народної освіти
		Кафедра пропедевтики ортопедичної стоматології	Установи народної освіти/ Українська медична стоматологічна академія (вищий державний заклад України)
4		Інтеравто-Полтава	Непродовольчий спеціалізований

	вул. Раїси Кириченко, 84	“Mitsubishi motors”	магазин з обмеженим асортиментом
		“Молоко”	Продовольчий магазин з універсальним асортиментом
		“БМБанк”	Кредитно-фінансова установа (відділення банку)
		“Нотаріус”	Установа управління міністерства юстиції України
		“Калина”	Заклад безпосереднього обслуговування населення (перукарня)
5	вул. Європейська, 66	“Колосок”	Продовольчий магазин з універсальним асортиментом
		“Кожушок”	Підприємство громадського харчування (бистро)
		“Океан”	Продовольчий спеціалізований магазин з широким асортиментом
		Салон зв'язку “МТС”	Підприємство зв'язку
		“Світ електроніки”	Непродовольчий спеціалізований магазин з повним асортиментом
		Фрешмаркет “Брусничка”	Продовольчий магазин з універсальним асортиментом
		Виномаркет “Wine Time”	Продовольчий спеціалізований магазин з обмеженим асортиментом
		“Toyota”	Непродовольчий спеціалізований магазин з обмеженим асортиментом (продаж автомобілів)
		“Професіонал”	Непродовольчий спеціалізований магазин з повним асортиментом
		“Медтехніка”	Непродовольчий спеціалізований магазин з обмеженим асортиментом (все для стоматології)
		“Господар”	Непродовольчий спеціалізований магазин з обмеженим асортиментом (все для кріплення)
6	вул. Європейська, 68	“Пошив, ремонт одягу”	Заклад безпосереднього обслуговування населення
		“Укрсиббанк”	Кредитно-фінансова установа (відділення банку)
		“Феліція”	Непродовольчий спеціалізований магазин з повним асортиментом (косметика, парфуми)
		“KARCHER”	Непродовольчий спеціалізований магазин з повним асортиментом
		-	Вбудовані нежитлові приміщення
		Inter cosmetics	Заклад безпосереднього обслуговування населення (салон-перукарня)

		“Акватерм”	Непродовольчий спеціалізований магазин з обмеженим асортиментом (все для мікроклімату приміщень)
--	--	------------	--

Відповідно до додатку Е.5 ДБН Б.2.2-12:2019 “Планування та забудова територій” 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 багатоквартирних житлових будинків, розташовуються дитячі дошкільні установи та загальноосвітня школа І-ІІІ ступенів, наступної проектної потужності (вихідні дані надані управлінням освіти виконавчого комітету Полтавської міської ради):

**Таблиця 14**

№ п/п	Назва установи освіти	Адреса розташування	Кількість учнів/вихованців (проектна потужність)
1	Полтавська загальноосвітня школа І-ІІІ ступенів № 27	вул. Європейська, 60	1200 учнів
	Всього		1200 учнів
2	Полтавський дошкільний навчальний заклад (ясла-садок) № 39 “Чайка”	пров. Цвіточний, 3а	140 вихованців
3	Полтавський дошкільний навчальний заклад (ясла-садок) № 47 “Золота рибка”	вул. Олени Пчілки, 12	280 вихованців
	Всього		420 вихованців

Детальним планом території кварталу, обмеженого вул. Олеся Гончара (у минулому вул. Енгельса), Пушкарівською та вул. Симона Петлюри (в минулому вул. Артема) в м. Полтаві, розробленого ДП “ДПІ “Міськбудпроект” у 2015 році, передбачено будівництво дошкільних дитячих закладів, об'єднаних з початковою школою (по 240 місць у кожному) та будівництво загальноосвітньої середньої школи на 1296 місць. (Див. Графічні матеріали аркуш 2.12 “Схема розташування території в планувальній структурі міста”, на якій позначені існуючі та проектні заклади освіти з нанесенням максимально допустимого радіусу обслуговування).

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.2.2-12:2019 “Планування та 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.2.2-12:2019 “Планування та забудова територій”.

В межах території проектування розрахункова проектна кількість мешканців становить 4426 людини:

- існуючих мешканців - 3994 людини (без мешканців будинків, що підпадають

під знос та переселення (див. Вихідні дані — План відселення мешканців по вул.Баяна та вул. Гребінки);

- мешканців двох запроєктованих житлових будинків — 432 людини.

Кількість мешканців у кварталі разом із мешканцями двох запроєктованих багатоповерхових житлових будинків становить 4426 людини (3994 мешканця в існуючих будинках та 432 мешканці нових будинків). Розрахункова щільність населення кварталу, в межах проектування, становитиме 245 люд./га. (4426 людини/18,3094 га).

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 (4426 людини (100%)) за віковими групами, згідно статистичних даних, в кварталі обмеженого проектною вулицею №1, вулицями Навроцького, Раїси Кириченко, Європейською, Героїв АТО, становить:

- населення віковою групою від 0 до 17 років (16,66%) - 737 людини;
- населення віковою групою від 18 і старше становить 83,34% - 3689 людини.

Кількість дітей дошкільного віку із вікової групи від 0 до 17 років складає 33 % (1/3 від загальної кількості) тобто 243 дітей.

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

Таблиця 15

Установи, підприємства, споруди	Одиниця виміру	Нормативна величина з розрахунку 1000 чол. населення	Всього по території проектування на 4426 чол. населення	Розміри земельних ділянок*
<b>Заклади освіти</b>				
Заклади дошкільної освіти (повсякденне обслуговування)	місце	Діти 1-2 р. – 60%, 3-5 р. – 100 %, із них групи заг. розвитку–85 %;	1-2 р. - 49 3-5 р. - 122 <u>всього 171</u>	40 кв.м. на 1 місце
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. - 424 16-18 р. - 70 <u>всього 494</u> (~16 класів)	на 18 класів — 1,9 га
<b>*Примітка.</b> 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%	40 місце	за завданням на проектування
<b>Заклади охорони здоров'я, соціального захисту, оздоровчі, відпочинку та туризму</b>				

Заклади (центри) первинної медичної допомоги (кабінети сімейних лікарів загальної практики, амбулаторії) і вторинної медичної допомоги (поліклініки, диспансери, діагностичні центри тощо): для дорослих для дітей (періодичне обслуговування)	відвідувань за зміну	10-15 4-5	37 2	0,1 га на 100 відвідувань за зміну, але не менше 0,3 га
Заклади третинної медичної допомоги (спеціалізовані поліклініки та диспансери, лікарні тощо) (періодичне обслуговування)	відвідувань за зміну	не менше 10	37	за завданням на проектування
Аптеки груп: I-II, III-V, V-VI (повсякденне та періодичне)	Об'єкт (кв.м загальної площі)	0,09	0,33 (1)	0,3 га або вбудовані; 0,25 га або вбудовані; 0,2 га або вбудовані
<b>Фізкультурно-оздоровчі і спортивні споруди</b>				
Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні) (повсякденне та періодичне)	кв.м загальної площі	30 (повсякденне) 40(періодичне)	-110,7 -147,6	2213,4* (повсякденне) 1106,7* (періодичне)
Спортивні зали загального користування включаючи приміщення реабілітаційного призначення (повсякденне та періодичне)	кв.м площі підлоги	40,0	147,6	
Басейни криті та відкриті загального користування для населення (повсякденне та періодичне)	кв.м площі дзеркала води	20-25	88,5	
Територія відкритих площинних споруд у житловому кварталі, мікрорайоні	0,05-0,07 га			0,2213 га
<b>*Примітка.</b> 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.				
<b>Заклади культури та мистецтва, культурно-видовищні та дозвіллієві</b>				
Універсальна зала (може використовуватись як танцювальна) (повсякденне та періодичне)	місце	10 (повсякденне) 5-7 (періодичне)	44 26,6	за завданням на проектування
Виставкова зала (періодичне обслуговування)	місце	10	44	
Клубні установи та центри	місце	40	177	



дозвілля (епізодичне обслуговування)				
Кінотеатри (періодичне та епізодичне)	місць	12 (періодичне) 10 (епізодичне)	53 44	
<b>Підприємства торгівлі, харчування (заклади ресторанного господарства) та побутового обслуговування</b>				
Магаз. продовольчих товарів (повсякденне, періодичне, епізодичне обслуговування)	кв.м торгової площі	95 (повсякденне) 10 (періодичне) 4 (епізодичне)	420,5 44,3 17,7	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)	486,9 53,1 26,6	
Ринкові комплекси (періодичне обслуговування)			20-30	110,7
Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства) (повсякденне, періодичне, епізодичне обслуговування)	місць	7 (повсякденне) 20 (періодичне) 10 (епізодичне)	31 89 44	0,2-0,25 га
Майстерні побутового обслуговування (повсякденне, періодичне, епізодичне обслуговування)	робочих місць	1,5 (повсякденне) 3,0 (періодичне) 2,0 (епізодичне)	7 13 9	25-30 м.кв на 1 роб. місце
Виробничі підприємства централізованого виконання замовлень(пральні, хімчистки) (періодичне та епізодичне)			не менше 4	18
<b>Організації та установи управління, проектні організації, кредитно-фінансові установи, підприємства зв'язку, юридичні установи, правопорядку</b>				
Відділення зв'язку (повсякденне обслуговування)	об'єкт	0,16	0,7 (1)	0,07 га
Відділення і філії банківських установ (періодичне обслуговування)	операційне місце	1 операційна місце на 2-3 тис.чол.	2	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	-	-
<b>Організації житлово-комунального господарства</b>				
Пожежне депо (епізодичне обслуговування)	Згідно з ДСТУ "Пожежно-рятувальні підрозділи. Район виїзду. Комплектування пожежними автомобілями. Проектування пожежно-рятувальних частин"			
Готелі (періодичне обслуговування)	Місць	4,8	21	1155 кв.м.
Громадські туалети	Прилад	1	4	за завдання на

(повсякденне обслуговування)				проектування (у тому числі вбудовані)
------------------------------	--	--	--	---------------------------------------

По закладах освіти: показники забезпеченості закладами дошкільної освіти та закладами загальної середньої освіти знаходяться в межах нормативу.

По закладам охорони здоров'я, соціального захисту — Поліклінічне відділення 4-ї міської клінічної лікарні по вул. Залізна, 17 та комунальний заклад “Центр первинної медико-санітарної допомоги м. Полтави” №2 по вул. Івана Мазепи, 36 обслуговують 100,1 тис. дорослого населення Шевченківського району із завантаженістю 1000 та 750 відвідувань у зміну відповідно. Дитяче поліклінічне відділення №2 дитячої міської клінічної лікарні по вул. Нікітченка, 2 обслуговує 17,0 тис. дитячого населення Шевченківського району міста. Поліклініка розрахована на 300 відвідувань у зміну (згідно даних управління охорони здоров'я виконавчого комітету Полтавської міської ради).

Спортивні і фізкультурно-оздоровчі заклади. Забезпеченість фізкультурно-оздоровчими і спортивними спорудами повсякденного та періодичного обслуговування в межах нормативу — в межах пішохідної доступності спортивний фітнес-клуб “Sport Life Полтава” (басейни: спортивний, дитячий, для немовлят; тренажерний зал; фітнес-студія; дитяча фітнес-академія) по вул. Раїси Кириченко, 72, ТЦ “Лтава”.

Також “Детальним планом території кварталу, обмеженого вул. Олесь Гончара (у минулому вул. Енгельса), Пушкарівською та вул. Симона Петлюри (в минулому вул. Артема) в м. Полтаві”, розробленого ДП “ДП “Міськбудпроект” у 2015 році, передбачено будівництво торгово-розважального центру, спорткомплексу, стадіону, які є об'єктами періодичного обслуговування і можуть обслуговувати населення району та міста.

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

Потребу у кінотеатрах, відеозалах забезпечує кінотеатр із трьома залами, що розташований в торгово-розважальному центрі “Конкорд” за адресою вул. Європейська, 60а, в межах пішохідної доступності.

В межах території проектування відсутні приміщення для культурно-масової роботи з населенням, дозвілля й аматорської діяльності (потреба у 63 місцях). Вирішення питання має здійснюватись у комплексі із спортивними центрами та іншими об'єктами соціальної інфраструктури мікрорайонного значення.

Поруч із територією проектування, на розі вул. Європейської та вул. Раїси Кириченко розміщені культові споруди — Пантелеймонівська церква УПЦ МП (за адресою вул. Європейська, 64) та могила І. П. Котляревського. В пішохідній доступності розташовані: сучасний парк “Скорботної матері” та парк імені І.П. Котляревського.

Крім зазначених об'єктів “Детальним планом території кварталу, обмеженого вул. Олесь Гончара (у минулому вул. Енгельса), Пушкарівською та вул. Симона Петлюри (в минулому вул. Артема) в м. Полтаві”, розробленого ДП “ДП “Міськбудпроект” у 2015 році передбачено розташування адміністративно-торгівельного центру загальноміського значення та Меморіалу жертвам репресій та масових розстрілів мешканців м. Полтава в період нацистської окупації 1941-1943 роках.

Підприємства торгівлі, харчування (заклади ресторанного господарства) та побутового обслуговування. Потребу у закладах громадського харчування, побутового обслуговування та магазинах продовольчих і непродовольчих товарів повсякденного, періодичного та епізодичного обслуговування забезпечують, на високому рівні, заклади, що розташовані на території проектування, а також ті, що розташовані в торгово-розважальному центрі “Конкорд” по вул. Європейській, 60а.

По організаціях та установах управління, кредитно-фінансовим установам, підприємствам зв'язку, юридичним установам, правопорядку — існуючий стан відповідає нормативним показникам, або їх перевищує.

Установи житлово-комунального господарства: існуючий стан відповідає нормативним показникам.

### **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. та Плану червоних ліній вулиць м. Полтава, 2008 р., вулиці Європейська та Раїси Кириченко — існуючі магістралі загальноміського значення з автобусними та тролейбусними лініями руху; вулиця Героїв АТО — існуюча магістраль районного значення, а на розрахунковий строк — магістраль загальноміського значення, по якій передбачається прокладання тролейбусних ліній руху; проектна вулиця №1 — 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 “вул. Героїв АТО”, “Завод “Лтава”, “Музей Панаса Мирного”, “Парк ім. І. П. Котляревського” (див. аркуш 2.8 “Схема організації руху транспорту та пішоходів М1:2000 у розділі Графічних матеріалів).

Схема руху транспорту та пішоходів, в межах території проектування, залишається без змін. До запроектованих багатоквартирних житлових будинків влаштовуються асфальтні під'їзди та підходи по вулицям Гребінки та Баяна (див. аркуш 2.9 “Схема організації руху транспорту та пішоходів. М 1:500. Поперечні профілі вулиць. М 1:200” у розділі Графічних матеріалів).

Профілі існуючих та перспективних вулиць та магістралей запроектовано відповідно до вимог ДБН В.2.3-5-2018 “Вулиці та дороги населених пунктів” та ДБН Б.2.2-12:2019 “Планування та забудова територій”, з урахуванням попередніх проектних рішень Детального плану території, розробленого ДП “ДП “Міськбудпроект” 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) і представлені на аркуші 2.8 Графічної частини проекту. Ширина вулиць у червоних лініях визначена згідно норм, з урахуванням умов реконструкції, в залежності від категорії, з урахуванням потреби прокладання інженерних мереж.

Вулиці Лазурна та вулиця Проектна №1 – магістральні вулиці загальноміського значення шириною 50 метрів у червоних лініях, з шістьма смугами руху. Червоні лінії цих магістральних вулиць 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.

Згідно пункту 10.8.1 ДБН Б.2.2-12:2019 “Планування та 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 проектних багатоквартирних житлових будинків відповідно табл. 10.5 ДБН Б.2.2-12:2019 “Планування та забудова територій”.

**Таблиця 16**

№	Адреса житлового будинку (зона міста)	Кількість квартир	Нормативний показник кількості машиномісць постійне/тимчасове	Кількість машиномісць на двох -кімнатну або більше квартиру	
				постійного зберігання автомобілів	тимчасового зберігання автомобілів (гостьові стоянки)
1.	Проектний житловий будинок по вул. Гребінки (периферійна зона міста)	80	0,5/0,15	40	6
1.	Проектний житловий будинок по вул. Баяна (периферійна зона міста)	100		50	8
	Всього	295		90 (72)*	14

\* Примітка згідно пункту 10.8.1 ДБН Б.2.2-12:2019 “Планування та 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 %.

Проектним рішенням території нового будівництва передбачається влаштування 18 машино-місць тимчасового зберігання, для забезпечення місцями постійного зберігання легкових автомобілів мешканців проектних житлових будинків під проектними житловими будинками передбачається влаштування підземних паркінгів на 23 машино-місця.

В межах нормативної пішохідної доступності, в умовах реконструкції, 1000 м до гаражів і автостоянок постійного зберігання легкових автомобілів від місця проживання, згідно п. 10.8.4 ДБН Б.2.2-12:2019 “Планування та забудова

територій”, по вул. Європейській, знаходиться відкрита автостоянка, а також на території проектування розміщуються ~ 137 індивідуальних гаражів для постійного зберігання автомобілів (капітальні цегляні та тимчасові металеві) та ~ 100 машиномісць на відкритих автостоянках для постійного (тимчасового) зберігання автомобілів.

На території району колишніх артскладів, 57 мікрорайону, на яку розроблений детальний план, виконаний ДП “ДПІ “Міськбудпроект”, передбачено розміщення підземних та напівпідземних паркінгів для постійного зберігання індивідуального транспорту жителів. Біля стадіону, спорткомплексу та торгового центру передбачені надземні відкриті та підземні стоянки, а також відкрита автостоянка біля меморіальної зони. Крім того, на території 57 мікрорайону розташовані три гаражні кооперативи, які забезпечують машиномісця для мешканців існуючих житлових будинків (див. аркуш 2.12 “Схема розташування території в планувальній структурі міста” у розділі Графічних матеріалів, де зазначені існуючі та проектні місця для зберігання автотранспорту (гаражі, підземні паркінги, відкриті стоянки)).

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

Джерелом водопостачання ділянки нового будівництва прийнято міські мережі водопроводу, що проходять по вул. Героїв АТО, вул. Баяна, вул. Гребінки (з улаштуванням станції підкачування, за необхідністю).

Відведення стоків здійснюється на очисні споруди в с. Супрунівка (приєднання до самопливної мережі каналізації що проходить по вул. Гребінки). Відведення поверхневих стоків — самопливною закритою каналізаційною мережею.

Опалення та гаряче водопостачання передбачається сучасним теплотехнічним поквартирним обладнанням.

Газопостачання здійснюється від вуличного підземного газопроводу середнього тиску.

Розміщення існуючих і проектних інженерних мереж, споруд див. аркуш 2.11 “Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору” у розділі Графічних матеріалів).

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.

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 2-ва проектні пожежні гідранти (див. аркуш 2.11 “Фрагмент схеми генерального плану з нанесенням пожежних гідрантів М1:2000”).

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

Частина території проектування по вул. Навроцького підтоплюється ґрунтовими водами та потребує проведення робіт із захисту від підтоплення.

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 (І та ІІ етапи) територія проектування входить в зони можливого хімічного забруднення від хімічно небезпечних об'єктів з точковим джерелом забруднення №3 — ЗАТ “Фірма “Полтавпиво” (ГЗМХЗ 3,1 км) №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 територій 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.

Проектним рішеннями детального плану території передбачено використання підземного простору під обома проектними житловими будинками — влаштування двох підземних паркінгів загальною кількістю 23 машино-місця. (див. аркуш 2.11 Графічних матеріалів “Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору М1:2000”).

## **13. Комплексний благоустрій та озеленення території проектування**

Сучасний стан території, в межах проектування, відрізняється низьким рівнем благоустрою, а саме через відсутність велосипедних та пішохідних

доріжок із твердим покриттям та тротуарів, незадовільного стану доріг та проїздів, устарілого обладнання дитячих та спортивних майданчиків, а також відсутності зон відпочинку дорослого населення в межах кварталу. При цьому рівень озелення території, в межах розроблення детального плану — достатній. Для відпочинку мешканці використовують, розташовані поряд із кварталом, існуючі парки.

Для підвищення рівня благоустрою на території проектування необхідним є:

- відновлення покриття доріг і тротуарів, улаштування нового твердого покриття на пішохідних доріжках;
- улаштування твердого покриття для нових пішохідних комунікацій з урахуванням потреб осіб з інвалідністю та маломобільних груп населення, а також прокладання нового внутрішнього проїзду, тротуарів;
- влаштування велодоріжок;
- забезпечення зовнішнього вечірнього освітлення;
- розміщення всіх типів майданчиків (для відпочинку, спортивних і т.д.);
- модернізацію існуючих дитячих та спортивних майданчиків.
- облаштування відкритої стоянки, в тому числі 2 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 осіб з інвалідністю та маломобільних груп населення до відпочинку (пандуси, перила тощо);

Згідно пункту 6.1.29 ДБН Б.2.2-12:2019 “Планування та забудова територій” в межах багатоквартирної забудови слід передбачати збирання побутових відходів. Збирання побутових відходів на проектній житловій території передбачається майданчиком по вул. Гребінки загальною площею 16 кв.м, на якому розміщують контейнери для роздільного зберігання побутових відходів із зручними під'їздами для сміттєвозів.

Для запроєктованих багатоквартирних житлових будинків з підземним паркінгом проектом детального плану передбачається розміщення майданчиків (аркуш 2.5 “Рішення генерального плану території нового будівництва. М1:500” графічних матеріалів), розмір яких і відстані від них до житлових і громадських будинків прийняті згідно табл. 6.4 ДБН Б.2.2-12:2019 “Планування та забудова територій”:

Таблиця 17

Адреса житлового будинку	Майданчики, м <sup>2</sup>					Озеленення, м <sup>2</sup>
	Ігрові для дітей дошкільного й молодшого шкільного віку	Для відпочинку дорослого населення	Для занять фізкультурою	Для тимчасової стоянки велосипеда	Для виходу собак	
80-квартирний житловий будинок по вул.Гребінки	140,0	40,0	38,4*	20,0	** (див. прим.)	1152,0
100-квартирний житловий будинок по вул.Баяна	175,0	50,0	48,0*	25,0	** (див. прим.)	1440,0

Примітки: \*майданчики для занять фізкультурою рекомендується розміщувати як окрему озеленену зону (мікрорайонний сквер), що обслуговує мікрорайон або групу житлових кварталів, які формують цілісний мікрорайон. За наявності мікрорайонного скверу з фізкультурно-спортивною зоною площу фізкультурних майданчиків в межах прибудинкових територій слід передбачати за нормою 0,2 кв.м на одну особу при дотриманні нормативу зелених насаджень обмеженого користування 6 кв.м на одну особу житлового будинку.

\*\*майданчик для вигулу тварин площею 80,0 кв.м. розміщується на території існуючого парку, у пішохідній доступності в межах 400 м (див. аркуш 2.6 “Детальний план території. М1:2000” графічних матеріалів).

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

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

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

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

- передбачаються магістральні вулиці з нормативними параметрами та озелененням, відсутні транзитні дороги громадського та важкого транспорту через житлові квартали;
- прийнята архітектурно-планувальна схема забезпечує інсоляцію та вентиляцію ділянок житлової та громадської забудови;
- відкриті стоянки для тимчасового зберігання автомобілів розташовуються на нормативних відстанях від житла та забудови громадського призначення і відокремлюються від забудови смугами зелених насаджень.

Проектом не передбачено розміщення на території проектування об’єктів, що можуть здійснювати негативний вплив на умови проживання. Територія кварталу повинна буди належним чином благоустроєна та освітлена. Покриття вулиць і проїздів повинно бути виконане із асфальтобетону, пішохідної частини – із використаннями фігурних елементів мощення.

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



## 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 №3 — ЗАТ “Фірма “Полтавпиво” (ГЗМХЗ 3,1 км), №5 — КП “Полтавський 51 м'ясокомбінат” (ГЗМХЗ 3,56 км) та №6 — ЗАТ “Полтавський олійно-екстракційний завод “Кернел-груп” (ГЗМХЗ 2,98 км).

Захист населення 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 “Діпромісто” імені Ю.М. Білоконя” (затверджені рішенням дванадцятої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 15.09.2017 р.), у складі Генерального плану м. Полтава. Викопіювання з проекту коригування генерального плану м. Полтава, а саме із розділів інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на мирний час та на особливий період (I та II етапи) дивіться вихідні дані у складі текстових матеріалів.

Відстань від проектних багатоквартирних житлових будинків по вул. Гребінки та вул. Баяна до Державної пожежно-рятувальної частини № 1 , що знаходиться по вул. Європейська, 37/40 — 1,73 км та 1,67 км по дорогах загального користування — магістраль загальноміського значення вулиця Європейська. Що відповідає вимогам п.15.1.3 ДБН Б.2.-12:2019 “Планування та 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 2-ва проектні пожежні гідранти (див. аркуш 2.11 “Фрагмент схеми генерального плану з нанесенням пожежних гідрантів М1:2000”).

## **16. Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 1 років до 3 років**

До таких заходів відноситься:

1. Розгляд розробленої містобудівної документації “Детальний план території кварталу обмеженого проектною вулицею №1, вулицями Навроцького, Раїси Кириченко, Європейською, Героїв АТО” на засіданні архітектурно-містобудівної ради та громадських обговореннях.
2. Виготовлення проекту землеустрою відведення земельної ділянки для обслуговування та будівництва багатоповерхового житлового будинку з підземним паркінгом по вул. Гребінки та проекту землеустрою відведення земельної ділянки для обслуговування та будівництва багатоповерхового житлового будинку з підземним паркінгом по вул. Баяна, згідно проекту розподілу, який розроблений у складі “Детального плану території кварталу обмеженого проектною вулицею №1, вулицями Навроцького, Раїси Кириченко, Європейською, Героїв АТО” та отримання містобудівних умов і обмежень забудови земельних ділянок під нове будівництво.
3. Розроблення робочої документації для будівництва багатоквартирних житлових будинків, період будівництва на яких включає етап від 1 до 3 років.
4. Будівництво житлових будинків — етап від 1 до 3 років.

Проектні рішення по ділянці, що визначена на Генеральному плані м. Полтава, як ділянка перспективної містобудівної реконструкції (позарозрахунковий строк) див. аркуш 2.6 “Детальний план території. М1:500”. Згідно цих рішень, частина ділянки відводиться під прокладання нової магістралі загальноміського значення — Проектна вулиця №1, інша частина - пропонується під забудову (при умові залучення інвесторів).

## 17. Перелік вихідних даних

1. Кваліфікаційний сертифікат відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єкта архітектури №001456, розроблення містобудівної документації.
2. Завдання на розроблення детального плану території з додатком (5арк.).
3. Рішення п'ятої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 16.06.2016 р. “Про надання дозволу на розроблення детального плану території, обмеженої проектною вулицею №1, вулицями Навроцького, Раїси Кириченко, Європейської, Героїв АТО”.
4. Матеріали генерального плану населеного пункту — вихідні дані управління з питань містобудування та архітектури виконавчого комітету Полтавської міської ради від 15.01.2019р. № 01-02-01-14/43 (27 арк.).
5. Лист-відповідь управління соціального розвитку виконавчого комітету Полтавської міської ради від 30.09.2013р. № 01-22/01-14-444.
6. Лист-відповідь управління охорони здоров'я виконавчого комітету Полтавської міської ради від 03.10.2013р. № 01-25/31/2901-12.
7. Матеріали картографічної основи з існуючими магістральними мережами і спорудами в масштабі М 1:500 (у форматі .dmf “Digitals”).
8. Витяг з бази даних Полтавського міського управління земельних ресурсів та земельного кадастру виконавчого комітету Полтавської міської ради від 02.10.2013р. № 01-14/2600 (13 додатків на 14 сторінках).
9. Витяг з бази даних Полтавського міського управління земельних ресурсів та земельного кадастру виконавчого комітету Полтавської міської ради від 18.09.2018р. № 01-04-01-07/1499 (9 додатків на 10 сторінках).
10. Лист-відповідь управління освіти виконавчого комітету Полтавської міської ради від 04.10.2013р. № 01-24-18/4073.
11. Лист-відповідь головного управління Держземагентства у Полтавській області від 13.09.2013р. № 6600/900.
12. Матеріали натурного обстеження підприємств, установ, організацій в межах території проектування (таблиця №1).
13. Матеріали державної статистики щодо чисельності населення, демографічного складу — лист-відповідь від 28.08.2013р. № 2047/13-13/177 Головного управління статистики у Полтавській області.
14. Лист-відповідь інспекції по контролю за благоустроєм, екологічним та санітарним станом міста виконавчого комітету Полтавської міської ради від 04.10.2013р. № 01-18/01-03/742.
15. Проектна документація (генеральні плани, фасади, перспективи, основні техніко-економічні показники), щодо об'єктів нового будівництва.
16. Лист-відповідь управління економічних питань виконавчого комітету Полтавської міської ради від 17.10.2013р. № 01-21-11/567.
17. Інформація по існуючому житловому фонду комунальної власності — лист управління житлово-комунального господарства виконавчого комітету Полтавської міської ради від 18.10.2013р. № 01-17/07/2402.
18. Інформація по житловим будинкам — лист управління з питань містобудування та архітектури виконавчого комітету Полтавської міської ради від 25.10.2013р. № 0110-17/2514.
19. Викопіювання із розділів інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на мирний час та на особливий період (I та II етап).

20. План відселення мешканців по вул. Баяна та вул. Гребінки по забудові кварталу, обмеженого проектною вулицею №1, вул. Навроцького, Раїси Кириченко, Європейською, Героїв АТО;
21. Договір купівлі продажу серія ННК 680822-6080823 від 31.10.2018 р.
22. Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності індексний номер витягу № 143425828 від 31.10.2018р.;
23. Викопіювання з технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі — кадастровий план земельної ділянки М 1:500, за адресою вул. Гренбінки, 37;
24. Копія рішення Октябрського районного суду м. Полтави від 05.06.2018р.;
25. Викопіювання з технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі — кадастровий план земельної ділянки М 1:500, за адресою вул. Гренбінки, 39;
26. Витяг з реєстру прав власності на нерухоме майно номер витягу №27925079 від 08.11.2010р.;
27. Копія рішення Октябрського районного суду м. Полтави від 21.10.2011р.;
28. Копія рішення Октябрського районного суду м. Полтави від 27.06.2018р.;
29. Лист-відповідь управління адміністративних послуг КП “ПОЛТАВА-СЕРВІС” Полтавської міської ради №466 від 12.08.2019р., щодо надання інформації;
30. Лист-відповідь Головного управління ДСНС України в Полтавській області №01-5179/15-06 від 16.08.2019р.

**18. Основні техніко-економічні показники території кварталу,  
обмеженого проектною вулицею №1, вулицями Навроцького,  
Раїси Кириченко, Європейською, Героїв АТО**

**Таблиця 18**

Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників	
		Існуючий стан	Етап від 1 років до 3 років
<b>Територія</b>			
Територія у межах проекту у тому числі:	га/%	18,3094/100	18,3094/100
- житлова забудова у тому числі:		13,4587/73,5	13,5209/73,9
а) квартали садибної забудови		5,8468	5,2897
б) квартали багатоквартирної забудови з урахуванням гуртожитків		7,6119	8,2312
- ділянки установ та підприємств обслуговування (крім підприємств і установ мікрорайонного значення)		0,8026/4,4	0,8026/4,4
- зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)		-	-
- вулиці і площі (крім вулиць мікрорайонного значення)		3,1800/17,4	3,1178/17,0
Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, курортної, оздоровчої тощо)		0,8680/4,7	0,8680/4,7
- інші території		-	-
<b>Населення</b>			
Чисельність населення, всього у тому числі:	Тис. осіб	4,006	4,426
- у садибній забудові		0,216	0,204
- у багатоквартирній забудові (без урахування гуртожитків)		3,790	4,222
Щільність населення у тому числі:	Люд./га	219	250**
- у садибній забудові		40	38
- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)		498	513
<b>Житловий фонд</b>			
Житловий фонд, всього у тому числі:	Тис. м <sup>2</sup> загальної площі/%	52,613*/100	66,826*/100
- садибний	Тис. м <sup>2</sup> /%	1,272*/2,4	0,622*/0,9
- багатоквартирний	Тис. м <sup>2</sup> /%	51,341*/97,6	66,204*/99,1
Середня житлова забезпеченість,	м <sup>2</sup> /люд.		

у тому числі:			
- у садибній забудові			
- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)			
Вибуття житлового фонду	Тис. м <sup>2</sup> загальної площі	-	0,0650
Житлове будівництво, всього:			
у тому числі за видами:	Квартира (будинків)	-	180
- садибна забудова (одноквартирна збудова)	Тис. м <sup>2</sup> /будинків	-	-
- багатоквартирна забудова		-	180
Із неї:			
- малоповерхова (1-3 поверхи)		-	-
- середньоповерхова (4-5 поверхів)		-	-
- багатоповерхова (6 поверхів та вище)		-	180
У тому числі поверхів:			
- 6 - 9		-	-
- 10 і вище		-	180
Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої збудови	Тис. м <sup>2</sup>	-	-
<b>Установи та підприємства обслуговування</b>			
Дошкільні навчальні заклади	Місць	420	420
Загальноосвітні навчальні заклади	Учнів	1200	1200
Стаціонари (лікарні) усіх типів	ліжок	-	-
Поліклініки	відв. за зміну	2050	2050
Спортивні зали загального користування	м <sup>2</sup> площі підлоги	-	-
Відкриті площинні споруди у житловому кварталі (мікрорайоні)	га	-	-
Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)	м <sup>2</sup> заг. площі	-	-
Бібліотеки	тис. один. зберігання	-	-
Магазини	м <sup>2</sup> торг. площі	-	-
Підприємства громадського харчування	місць	-	-
Установи побутового обслуговування	Роб. місць	-	-
Оздоровчі установи	місць	-	-
<b>Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт</b>			
Протяжність вулично-дорожньої мережі,	км	1,240	1,240

всього (існуюча, будівництво) у тому числі:			
- магістральні вулиці загальноміського значення		-	-
- магістральні вулиці районного значення		-	-
Кількість транспортних розв'язок у різних рівнях	один.	-	-
Кількість підземних та наземних пішохідних переходів		-	-
Щільність вулично-дорожньої мережі, всього: у тому числі:	км/км <sup>2</sup>	-	-
- магістральні мережі		-	-
Протяжність ліній наземного громадського транспорту (по осях вулиць) всього: у тому числі:	км		
- трамвай		-	-
- тролейбус		-	-
- автобус		-	-
Щільність мережі наземного громадського транспорту (по осях вулиць)	км/км <sup>2</sup>	-	-
Гаражі для постійного зберігання легкових автомобілів	машиномісце	137	160
Гаражі для тимчасового зберігання легкових автомобілів		-	-
Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів	машиномісце	100	114

\* інформація по існуючому житловому фонду комунальної власності, яка наявна в управлінні житлово-комунального господарства виконавчого комітету Полтавської міської ради.

\*\*Відсоток забудови земельних ділянок: по вул. Гребінки — 28%;  
по вул. Баяна — 25%.

## 19. Графічна частина пояснювальної записки:

1. Викопіювання з основного креслення “Коригування генерального плану. Зміна меж міських територій”..... аркуш 60;
2. Схема планувальних обмежень (викопіювання).....аркуш 61;
3. Схема водопостачання та водовідведення (викопіювання).....аркуш 62;
4. Схема газопостачання, тепlopостачання (викопіювання).....аркуш 63;
5. Схема магістралей (викопіювання).....аркуш 64;
6. Схема існуючого використання територій  
(викопіювання із Публічної кадастрової карти України).....аркуш 65;
7. План розподілу території кварталу. М 1:2000.....аркуш 66;
8. План земельної ділянки. М 1:500.....аркуш 67.