



Договір № 26 від 27.07.2015 р.

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ КВАРТАЛУ  
ПО ВУЛ. ВЕЛИКОРОГІЗНЯНСЬКІЙ  
В М. ПОЛТАВА**

**ТОМ 1. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ**

Замовник

Управління капітального будівництва  
виконавчого комітету  
Полтавської міської ради

Директор

Анісімова Є.Л.

ГАП

Вадімов Д.В.

Архітектор

Минка Ю.І.

Полтава 2015 р.

## СКЛАД ПРОЕКТУ

### 1. Текстові матеріали:

- Пояснювальна записка;
- Вихідні дані.

### 2. Графічні матеріали:

1. Ситуаційна схема;
2. Опорний та план існуючого використання території. М 1:2000;
3. Схема планувальних обмежень. М 1:2000;
4. Проектний план. М 1:1000;
5. План червоних ліній. М 1:2000;
6. Схема організації руху транспорту і пішоходів. М 1:2000;
7. Схема інженерних мереж. Схема вертикального планування. М1:2000;
8. Креслення поперечних профілів вулиць. М 1:100;
9. Схема розміщення місць для виходу тварин. М 1:5000.

## ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

### ЗМІСТ:

<b>1. Опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Оцінка існуючої ситуації:</b>	
2.1. Стан навколишнього середовища.....	8
2.2. Характеристика видів використання території та будівель.....	10
2.3. Характеристика інженерного обладнання, транспорту, озеленення і благоустрою.....	12
2.4. Характеристика планувальних обмежень.....	14
<b>3. Розподіл території за функціональним використанням.</b>	
<b>Основні принципи планування та забудови території.....</b>	<b>17</b>
<b>4. Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки</b> <b>для будівництва багатоповерхового багатоквартирного житлового будинку</b> <b>по вул. Великорогізнянській.....</b>	<b>25</b>
<b>5. Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки</b> <b>для обслуговування навчального майданчика по практичному водінню</b> <b>Закладу об'єднання громадян “Полтавська обласна автомобільна школа</b> <b>Всеукраїнської спілки автомобілістів” по вул. Великорогізнянська.....</b>	<b>31</b>
<b>6. Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки</b> <b>для обслуговування автостоянки та благоустрою території</b> <b>по вул. Великорогізнянській.....</b>	<b>34</b>
<b>Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки</b> <b>для обслуговування АЗС по вул. Великорогізнянська, 35.....</b>	<b>37</b>

<b>7. Основні принципи планувально-просторової організації території проектування.....</b>	<b>41</b>
<b>8. Житловий фонд та розселення.....</b>	<b>41</b>
<b>9. Система обслуговування населення.....</b>	<b>42</b>
<b>10. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів та велосипедних доріжок, розміщення гаражів і автостоянок.....</b>	<b>49</b>
<b>11. Комплексний благоустрій та озеленення території проектування.....</b>	<b>51</b>
<b>12. Заходи щодо інженерної підготовки території.....</b>	<b>54</b>
<b>13. Заходи цивільного захисту (цивільної оборони).....</b>	<b>55</b>
<b>14. Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 1 років до 7 років....</b>	<b>55</b>
<b>15. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища.....</b>	<b>56</b>
<b>16. Перелік вихідних даних.....</b>	<b>57</b>
<b>17. Техніко-економічні показники.....</b>	<b>58</b>

“Детальний план території кварталу по вул. Великорогізнянській в м. Полтава” розроблено на підставі звернення замовника Управління капітального будівництва виконавчого комітету Полтавської міської ради та рішення п'ятдесятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 12.07.2015 року “Про надання дозволу на розроблення детального плану території кварталу по вул. Великорогізнянській”, керуючись ДБН Б.1.1-14:2012 “Склад та зміст детального плану території”.

Проектна документація виконана у відповідності з діючими законодавчими та нормативними документами:

- Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності”;
- ДБН Б.1.1-14:2012 “Склад та зміст детального плану території”;
- ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень”;
- Національний стандарт ДСТУ- Н Б Б.2.2- 9:2013 “Настанова щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови” (Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, Київ 2013 р.);
- ДБН В.2.3-5-2001 “Споруди транспорту. Вулиці та дороги населених пунктів”;
- ДСП № 173-96 “Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів”;
- ДБН В.2.2-15-2005 “Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення”.

Проектні рішення даного детального плану базуються на рішеннях і пропозиціях Генерального плану м. Полтава, затверджених рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012 року.

Детальний план території - містобудівна документація, що визначає зонування територій, розташування червоних ліній, інших ліній регулювання забудови, зон, у яких встановлюються планувальні обмеження, розміщення та функціональне призначення об'єктів містобудування, види забудови для окремих районів, мікрорайонів, кварталів та районів реконструкції існуючої забудови населених пунктів.

Детальний план розробляється з метою:

- деталізації у більшому масштабі основних положень Генерального плану міста: уточнення планувальної структури і функціонального призначення території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації;
- формування принципів планувальної організації забудови;
- встановлення червоних ліній та ліній регулювання забудови;
- визначення містобудівних умов та планувальних обмежень використання

території згідно з державними будівельними нормами та санітарно-гігієнічними нормами;

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

### 1. Опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов.

В межі території проектування входить частина кварталу, який обмежений вул. Великорогізнянською, вул. Правди, вул. Михайла Драгоманова (в минулому - вул. Радянської Армії), вул. Зелений Острів і територіально відноситься до Подільського (в минулому - Ленінського) адміністративного району міста та прибережна смуга річки Ворскла вздовж вул. Михайла Драгоманова (вул. Радянської Армії).

Територія проектування належить до житлового територіального формування "Рогізна".

Межі території проектування проходять по вулиці Великорогізнянській, по вулиці Рогізнянській, по провулку Колекторному, по вулиці Гулака-Артемівського, по береговій лінії річки Ворскла та вздовж Рогізнянського струмка. Орієнтовна площа території проектування становить **6,9849** га.

Подільський (в минулому - Ленінський) район розташований в східній частині міста, в долині річки Ворскли.

Загальна площа території Подільського району складає 2988,0 га, в тому числі:

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| 1. сільськогосподарські угіддя - 929,6 га; | 6. землі під забудовою - 1861,0 га; |
| 2. заболочені землі - 36,0 га;             | 7. під водою - 33,9 га;             |
| 3. кладовища - 34,3 га;                    | 8. ліси - 88,0 га;                  |
| 4. землі транспорту та зв'язку - 474,1 га; | 9. вулиці - 84,1 га;                |
| 5. зелені насадження - 322,4 га;           |                                     |

В районі склалось 13 територіальних формувань.

№ п/п	Назва територіального формування	Площа в гектарах	Всього домоволодінь	Кількість населення
1	Червоний шлях	122	852	2525
2	Вороніна	120	847	1960
3	Рогізна	320,6	967	1640
4	Пост-Островок	165,5	552	2175
5	Дублянщина	80	937	1765
6	Новобудова	83	562	1785
7	Лісок	306	1056	2245
8	Залізничне	314	622	3035
9	Лівий Поділ	219,5	505	6765
10	Правий Поділ	(419):2	(270):2	11115

11	М-н “Левада”	-	-	13990
12	Крутий Берег	325	615	1510
13	Вакуленці	513,4	365	1090
Всього		2988	8150	51600

Містобудівні умови визначаються у відповідності до розташування ділянки проектування у планувальній структурі міста Полтави, а саме: головних композиційних вісей міста, основних магістралей та основних маршрутів громадського транспорту, природних факторів, а також характеру прилеглих до району територій.

Житлове територіальне формування “Рогізна” (“мікрорайон Рогізна”), до якого відноситься територія проектування, розташоване на нижній надзаплавній терасі річки Ворскла в північно-східному районі міста Полтава.

Суміжними до території проектування є території багатоквартирної забудови, території садибної забудови, території комунальних підприємств та ділянки перспективної містобудівної реконструкції (на позарозрахунковий строк) вздовж вул. Зелений Острів.

Основні функціональні зв'язки з містом здійснюються по вулиці Великорогізнянська та вулиці Панянка. Зона активних зв'язків району з частиною міста, що лежить в 30 хвилинній транспортній доступності охоплює центр міста, прилеглі житлові райони (“Поділ”, “Левада”, “Вороніна”), зону промислового підприємства — ДП “Полтавський комбінат хлібопродуктів” та підприємств в районі Південного залізничного вокзалу, сам вокзал.

Соціально - економічні умови території проектування та міста в цілому, 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 зросте щонайменше до 15,8%.

Згідно інформації з офіційного сайту Полтавської міської ради та виконавчого комітету Полтава належить до міст з густотою населення понад 3000 чол./кв.км. Близько 87% населення міста – українці; 44,0% працездатного населення зайнято у промисловості, понад 16,0% – у сфері обслуговування, 6,0% – в науці, культурі, освіті.

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

- чисельність наявного населення на 1 липня 2015 року — 293592 осіб;
- чисельність постійного населення на 1 липня 2015 року — 286571 осіб;

Станом на 1.01.2010 р. населення Ленінського району (інформація з офіційного сайту Ленінської районної ради у м. Полтаві) складає 51,3 тис. чоловік (постійно проживаючих), із них: 34,0 тис. чол. – працездатного. Середній вік – 39 років.

Загальна чисельність населення: із них працездатного 34,0 тис.чол (64,7%)	- 52,5 тис.чол. наявного ( станом на 01.01.2010 рік); із них: <ul style="list-style-type: none"><li>• 51,3 тис.чол. - кількість постійного населення;</li><li>• 1,2 тис.чол. - кількість приїзджого населення.</li></ul>
---	---

Основні показники економічного і соціального розвитку м. Полтава  
станом на 01.10.2015 рік

(інформація з офіційного сайту Полтавської міської ради та виконавчого комітету)

Житлове будівництво: за січень-червень 2015 року за статистичними даними по місту прийнято в експлуатацію 17,3 тис. кв.м. загальної площі житла. За обсягами будівництва житла м. Полтава займає I місце серед інших міст області. Людські ресурси: в м.Полтава станом на 01.08.2015 року чисельність наявного населення — 292,9 тис.осіб, загальне скорочення чисельності населення за січень-липень 2015 року - 2044 особи, що на 1 особу більше відповідного періоду 2014 року.

Соціальний захист: станом на 01.08.2015 на виконання “Програми соціального забезпечення та соціального захисту населення м.Полтава “Турбота” на 2015 рік” профінансовано 12587,3 тис.грн.

Програма соціального забезпечення та соціального захисту “Турбота” сформована з метою запровадження додаткових гарантій соціального захисту населення.

Плани та програми соціально-економічного розвитку території кварталу по вул. Великорогізнянській, згідно даних №01-08-02-25/394 від 26.08.2015 року, в Управлінні соціального розвитку виконавчого комітету Полтавської міської ради — відсутні.

Відповідно до інформації №10-11/412 від 08.09.2015 року, наданої Управлінням економічних питань виконавчого комітету Полтавської міської ради, рішенням п'ятдесятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 10.07.2015 року “Про надання дозволу на розроблення детального плану території кварталу по вул. Великорогізнянській” Управлінню капітального будівництва міськвиконкому надано дозвіл на розроблення детального плану зазначеної території. Інших інвестиційних та іноваційних пропозицій щодо економічного розвитку даних територій до Управління економічних питань не надходило.

Природні умови.

Східна частина міста Полтави (Поділ, Левада, Дублянщина) розміщена на заплаві і частково першій терасі річки Ворскли. Тут переважають абсолютні висоти від 78 м до 100 м над рівнем моря.

Територіальне формування “Рогізна”, в якому розміщена територія проектування, розташований у межах Придніпровської рівнини, її Лівобережно-Придніпровської лісостепової провінції, на правому березі річки Ворскли.

На правому березі виділяється лише широка рівна заплава, (абсолютні відмітки 82-84 м), з наявністю заболочених знижень.

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 I-му Північно-західному будівельно-кліматичному районі.



Географічне положення Полтави в межах помірною кліматичного поясу зумовлює її риси помірно-континентального типу клімату: середня температура повітря липня (+ 20,5°C); середня температура повітря січня (-7,0°C); середньорічна кількість опадів 525 мм; коефіцієнт зволоження 0,7; тривалість безморозного періоду 174 дні.

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

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

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

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

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

## 2. Оцінка існуючої ситуації

### 2.1. Стан навколишнього середовища.

Забруднення атмосферного повітря залишається однією з важливих природоохоронних проблем міста.

Пріоритетними за обсягами викидів у повітряне середовище міста Полтави є підприємства таких галузей промисловості: теплоенергетика, на долю якої припадає 43,73 % загального обсягу викидів шкідливих речовин; на другому місці — харчова промисловість (18,1 % загального обсягу викидів); на третьому місці знаходиться машинобудівний комплекс, який налічує 11,3 % викидів від загальної кількості емісій.

За районами м. Полтави "лідерами" відносно обсягу викидів в атмосферне повітря є: у Шевченківському (в минулому - Жовтневому) районі — "Теплоенерго", у Київському — Полтавський олійно-екстракційний завод, а у Подільському (в минулому - Ленінському) — Полтавський тепловозремонтний завод та промислове підприємство ДП "Полтавський комбінат хлібопродуктів".

Пріоритетною для міста Полтави залишається проблема зниження викидів у атмосферне повітря автомобільним транспортом. Для зменшення забруднення повітря міста від викидів автотранспорту необхідне, перш за все, більш широке застосування організаційно-технічних заходів екологізації автотранспорту, а саме: контроль та організація процесу виведення із експлуатації етилованих бензинів; більш широке використання природного газу як моторного палива; організація руху автотранспорту на найбільш навантажених ділянках міста із постійною швидкістю, оптимальною для міських умов.

Автотранспорт являється й основним джерелом понаднормативних акустичних навантажень, особливо в центральній частині міста та вздовж транзитних магістралей.

Проблемним питанням для м. Полтави є стан міської водопровідної мережі. Більша частина водопровідних мереж побудована понад 25—40 років тому. Із загальної кількості водопровідних мереж 472,2 км амортизовано, а 70 км знаходяться в аварійному стані.

Однією з найважливіших проблем міста за останні роки інтенсивне руйнування магістральних колекторів із залізобетонних труб діаметром 700 — 1000 мм і глибиною залягання 7—12 м. Руйнування залізобетонних колекторів спричинено агресивним складом стічних вод, що скидаються промисловими підприємствами, а також тим, що застосовані залізобетонні труби виявилися нестійкими до агресивного середовища стічних вод. Крім того, руйнування основних каналізаційних колекторів міста обумовлене давнім часом їх експлуатації. Стічні води від житлової забудови, установ та підприємств обслуговування, промислових підприємств по басейнам каналізування поступають до каналізаційних насосних станцій і потім за допомогою системи самопливно-напірних колекторів стічні води подаються на міські очисні споруди каналізації - Супрунівські та Затуринські, встановленою сумарної потужністю 130,00 тис. куб.м./добу.

Через територію проектування проходять каналізаційні колектори міста, що перекочують каналізаційні стоки з Левади, Подолу та Центру за допомогою КНС №11 на Затуринські очисні споруди.

У басейн каналізування Затуринських очисних споруд входять території центральної та східної частини міста. Очисні споруди розташовані за південно-західної околицею міста і займають площу 50,04 га. Нормативна санітарно-захисна зона від споруд 400 м - забезпечується.

Санітарно-захисну зону (шириною 30 метрів) каналізаційної насосної станції №11 витримано.

Основний вклад в забруднення атмосфери вносить промислове підприємство ДП “Полтавський комбінат хлібопродуктів” (відстань від підприємства до території проектування близько 700 метрів).

Джерелами утворення забруднюючих речовин на підприємстві є технологічне обладнання, котельня, обладнання майстерні, електрозварювальне обладнання. Від джерел утворення та пилогазоочисного обладнання в атмосфері повітря викидаються наступні забруднюючі речовини: пил зерновий, пил борошняний, оксиди азоту, оксид вуглецю, зварювальні аерозолі — оксид заліза та сполуки марганцю.

Відповідно до “Державних санітарних правил планування і забудови населених пунктів”, затверджених наказом МОЗ України №173 від 19.06.1996р., розмір нормативної санітарно-захисної зони становить 100 м (IV клас шкідливості) від джерел викидів в атмосферу забруднюючих речовин та промислового шуму. Джерелом шуму на підприємстві є обладнання, місце розташування якого збігається з місцем розташування джерел викидів.

В результаті контролю за дотриманням нормативів граничнодопустимих викидів на джерелах ДП “Полтавський комбінат хлібопродуктів” перевищення нормативних значень ГДВ не виявлено.

Санітарно-захисна зона Полтавського тепловозоремонтного заводу становить 300 метрів (до території проектування відстань від підприємства становить близько 1-го кілометра).

Проблематичним для м. Полтави залишається підтоплення значних територій, пов'язане із підйомом рівня ґрунтових вод в прирусловій частині долини річки Ворскли та станом берегової лінії.

Відповідно до схеми інженерно-будівельної оцінки території територія проектування потрапляє в зону підтопленості ґрунтовими водами (РГВ менше 2,5 метрів від поверхні), входить в межі лінії затоплення паводками 1% забезпеченості та потребує захисту від підтоплення, згідно зі схемою інженерної підготовки території та дощової каналізації.

Головним завданням у боротьбі з підтопленням є організація в місті Полтаві моніторингу підземної гідросфери, який включає створення опорної мережі гідроспостережних свердловин для регулярних режимних спостережень за рівнями ґрунтових вод, інженерними комунікаціями, підземними частинами підтоплених будівель та окремими компонентами навколишнього середовища, в тому числі геологічного середовища.

## 2.2. Характеристика видів використання території та будівель.

Генеральним планом м. Полтава, затвердженим рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012 р., в межах території проектування, було визначено території існуючої садибної забудови, території існуючих комунальних підприємств, громадські території та зелені насадження загального користування, спецпризначення та обмеженого користування (див. аркуш 1 та аркуш 2 графічної частини пояснювальної записки).

Відповідно до Правил забудови та використання території міста Полтава, затверджених рішенням десятої сесії Полтавської міської ради двадцять третього скликання від 30.12.1999 р., територія кварталу по вул. Великорогізнянській визначена районом садибної забудови — ЖСЗ (25-60 чол/га).

Для району садибної забудови дозволяються такі види забудови і використання територій:

- одно- та двохквартирні індивідуальні житлові будинки;
  - установи соціально-культурного і побутового обслуговування,
- а також
- тимчасові павільйони й кіоски для різноманітних видів роздрібно́ї торгівлі та обслуговування;
  - окремо розташовані адміністративні будівлі місцевого значення;
  - культові споруди;
  - дрібні підприємства ремісничо-виробничої діяльності без екологічних обмежень;
  - будівлі і споруди інженерно-технічної інфраструктури, обслуговуючої даний район.

Дозволяється додатково:

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

В межах території проектування розташовано:

- існуючі садибні житлові будинки (14 будинків), господарські споруди;
- металеві гаражі для постійного зберігання автомобілів;
- автостоянка та автодром, на якому крім тренувального обладнання (рампа) розміщені металеві гаражі (у кількості 28 будівель), КПП, металева господарська будівля, що належать Закладу об'єднання громадян “Полтавська обласна автомобільна школа Всеукраїнської спілки автомобілістів” за адресою вул. Великорогізнянська, 31;
- металева будівля трансформаторної підстанції №97 ПАТ “Полтаваобленерго”;
- автомобільна заправна станція ПБП “Укренергоконтракт” за адресою вул. Рогізнянська, 35;
- Полтавське обласне управління лісового та мисливського господарства за адресою вул. Гулака-Артемівського, 22;
- артезіанська свердловина Комунального підприємства Полтавської обласної ради “Полтававодоканал” по вул. Гулака-Артемівського;
- гаражі Автогаражного колективу “Будівельник” вул. Зелений Острів, 6

Див. аркуш 2 “Опорний план та план існуючого використання територій” графічних матеріалів детального плану.

Допустимі види забудови й використання території району садибної забудови (ЖСЗ) не передбачають будівництва багатоповерхових багатоквартирних будинків, але зважаючи на тенденцію забудови прилеглих територій багатоповерховими житловими будинками, переважно висотою 9-11 поверхів, враховуючи те, що ділянка під нове будівництво розміщена на периферії району садибної забудови (на території комунальних підприємств) і перспективу розвитку міста Полтави — реконструкція (розширення) магістральної вулиці Великорогізнянської, детальним планом розглядається розміщення багатоквартирного 8-миповерхового житлового будинку вздовж вулиці Великорогізнянської (див. аркуш 4 “Проектний план” та аркуш 6 “Схема організації руху транспорту і пошходів” графічних матеріалів детального плану).

Перевага багатоповерхової житлової забудови – мінімальний відсоток забудованої території при максимальній щільності населення і відповідно - житлового фонду.

Крім цього, проектний 8-миповерховий багатоквартирний житловий будинок буде частиною перехідної ланки між багатоповерховою (9-11 поверхів) та садибною забудовою (2-3 поверхи).

Пам'яток історії та культури в межах ділянки проектування немає. Історичне ядро міста знаходиться на верхній платформі з північного заходу від ділянки проектування та ансамбль Хрестовоздвиженського монастиря на півночі.

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

#### Водопостачання та водовідведення

Господарсько-питне і виробниче водопостачання м. Полтава здійснюється за рахунок експлуатації підземних вод сеноман-нижньокрейдяного комплексу Полтавського родовища прісних підземних вод діючими водозаборами 1, 2, 3, 4 (Західний), 5 (Північний), які включають 26 експлуатаційних артсвердловин.

Водопостачання та водовідведення частини кварталу, в межах проектування, здійснюється централізовано.

Джерело водопостачання — підземні води сеноман-нижньокрейдяного водоносного горизонту (існуючих 5 водозаборів). В межах території проектування розміщений водозабір № 1 свердловина №2.

Мікрорайон "Поділ" відноситься до нижньої зони водопостачання та забезпечується водою від водозабору №2, по вул. Панянка, 19.

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 Затуринських очисних споруд.

#### Санітарне очищення

Від існуючих майданчиків із контейнерами для сміття побутові тверді відходи вивозяться за допомогою сміттєвозів та знешкоджуються на звалищі, що розташоване на відстані 750 м на південний схід від с. Макухівка.

### Електропостачання

Електропостачання здійснюється від підстанції ПС “Полтава-місто” 110/6кВ. В межах території проектування розташована ТП №97 ПАТ “Полтаваобленерго”.

### Теплопостачання

Садибна житлова забудова обладнана індивідуальними автономними теплоустановками. Основне паливо для теплотехнічного обладнання — природний газ.

### Газопостачання

На даний час рівень газифікації м. Полтави на базі використання природного газу, досягає близько 97%.

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 Бречківка, 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 (на житлові будинки).

Система газопостачання в межах міста експлуатується як багатоступенева, з подачею газу по розподільчих газопроводах:

- високого тиску I і II кат. (до 1,2 МПа, до 0,6 МПа) від АГРС на ГГРП, ГРП, крупні промислові підприємства;
- середнього тиску (до 0,3 МПа) від ГРС на ГРП (ГРУ), ШРП, КБРТ комунальні та промислові підприємства;
- низького тиску (до 0,005 МПа) від ГРП, ШРП на житлові будинки, дрібні невиробничі та комунальні підприємства.

### 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. Мережі кабельного телебачення виконано в існуючій телефонній каналізації та повітряними.

### Транспорт

Транспортне обслуговування житлового територіального формування “Рогізна” (“мікрорайон Рогізна”) здійснюється по вул. Великорогізнянській та вул. Панянка по маршруту №63 “Сади-2 — с. Вороніна”, по маршруту №6 “Критий ринок — вул. Лугова” та по маршруту №8 “Критий ринок — с. Вороніна”.

Біля території проектування, в межах пішохідної доступності від 200 до 500 метрів, знаходяться зупинки громадського транспорту.

На відстані від 650 м до 1 км, від місця проектування, знаходиться зупинки громадського транспорту: “вул. Богдана Хмельницького”, “магазин Оптика”, “Млинкомбінат”, “вул. Великорогізнянська”.

Транспортне обслуговування мікрорайону “Поділ”, суміжна територія до проектної, здійснюється по вул. Небесної Сотні (в минулому - вул. Леніна), вул. Миру, вул. Панянка. Тролейбусами № 1, 2, 4, 6, 12, здійснюється зв'язок з наступними частинами міста: Київський вокзал, с. Розсошенці, Завод ГРЛ, м-н “Сади-1”, Інститут зв'язку, вул. Героїв Сталінграду, м-н “Левада”, м-н “Половки”, м-н “Алмазний”.

Автобусами № 3, 5, 8, 10, 11, 23, 24, 39, 40, 43, 44, 46, 49, 51, 52, № 57, 72, 74, 75 здійснюється зв'язок з такими частинами міста: Дублянщина, с. Яківці, с.Вороніна, вул. Лугова, с. Залізничників, Лісок, Вакуленці, м-н “Огнівка”, м-н “Левада”, м-н “Половки”, м-н “Алмазний”, Завод ГРЛ, м-н “Сади-2”.

#### Благоустрій та озеленення

Сучасний стан благоустрою території проектування, що обмежена вул. Великорогізнянською, вул. Рогізнянською, пров. Колекторним, вул. Гулака-Артемівського та Рогізнянським струмком, включаючи прибережну смугу річки Ворскла вздовж вул. Михайла Драгоманова ( в минулому - вул. Радянсько Армії), відрізняється низьким рівнем: відсутні пішохідні доріжки та тротуари, вуличне освітлення, дитячі та спортивні майданчики, а також зони відпочинку.

Вулиця Гулака-Артемівського та провулок Колекторний мають частково асфальтобетонне, а частково ґрунтово-щебенеve покриття.

Території проектування озеленена у достатній кількості за рахунок:

- озеленення територій садибної забудови;
- озеленення загального користування в зоні прибережної смуги р. Ворскла;
- озеленення спецпризначення: озеленення вулиць, санітарно-захисні та охоронні зони;

#### 2.4 Характеристика планувальних обмежень

В проектних межах детального плану наявні такі планувальні обмеження:

- санітарно-захисна зона каналізаційної мережі (5 м в обидві сторони від мережі);
- санітарно-захисна зона трансформаторної підстанції №97 (ширина - 10 м);
- охоронна зона трансформаторної підстанції №97 (від огорожі — 3 м);
- санітарно захисна зона АЗС (ширина зони 80 м) за адресою вул. Великорогізнянській, 35;
- відстань шириною 1,0 м вздовж відкосу дренажної канами;
- прибережно захисна смуга Рогізнянського струмка;
- прибережно захисна смуга річки Ворскла;

Див. аркуш 3 “Схема планувальних обмежень” графічних матеріалів пояснювальної записки та детального плану.

Санітарно-захисна зона каналізаційно-насосної станції № 11, яка розміщена по вул. Великорогізнянській с протилежної сторони від території проектування, становить 30 метрів, санітарно-захисна зона ГРП - 15 метрів.

Територія проектування потрапляє в зону підтопленості ґрунтовими водами (рівень ґрунтових вод менше 2,5 метрів від поверхні), входить в межі лінії затоплення паводками 1% забезпеченості та потребує захисту від підтоплення.

Випуски дощових вод здійснюються у відкриті водні об'єкти - річку Ворсклу та Рогізнянський струмок через відкриті дренажні канали і як правило, без попереднього очищення на очисних спорудах.

Технічні характеристики АЗС, згідно наданої інформації Приватним багатопрофільним підприємством "Укренергоконтракт":

- розміщення резервуарів – надземне;
- кількість резервуарів – 3 основних, один резервний;
- сумарна місткість резервуарів – основна  $V=29,0$  куб.м., резервна –  $V= 22,0$  куб.м.;
- кількість заправок за годину – до 40 заправок;
- розміщення резервуарів відносно колонок паливороздавальних (ПРК) роздільне, традиційне.

Відповідно до таблиці 7.8\* ДБН 360-92\*\* "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень" дана АЗС за її технологічним рішенням відноситься до тип В (відповідно до розміщення резервуарів (роздільне, наземне); категорія АЗС за потужністю II — середня (відповідно до місткості резервуарів — більше 20 куб.м. до 80 куб.м. включно та найбільшій кількості автозаправок за годину — більше 40 до 100 включно).

Пункт 7.61\* ДБН 360-92\*\*\* Розміщення нових та реконструкцію існуючих АЗС необхідно здійснювати з дотриманням санітарних розривів та протипожежних відстаней від найближчої з споруд АЗС до найближчих будинків, споруд та інженерних мереж у відповідності з таблицею 7.9\* та додатком 8.3\* з урахуванням правил безпеки дорожнього руху.

Примітка 2. Допускається за погодженням з органами державного пожежного нагляду зменшувати відстані від АЗС середньої потужності з наземними резервуарами (тип В) до житлових і громадських будинків I і II-го ступенів вогнестійкості проти показників, указаних у таблиці 7.9\*, але не більше ніж на 25%. Згідно таблиці 7.9\* ДБН 360-92\*\* "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень" мінімальна відстань від АЗС середньої потужності типу В із надземним розміщенням резервуарів до житлових та громадських будинків повинна становити 80 метрів.

Згідно пункту 7.62\* для АЗС малої та середньої потужності типів А і Б величина санітарних розривів від обладнання АЗС та автотранспортних засобів, що обслуговуються, може бути зменшена за умови застосування пожежобезпечних технологій та екологічнобезпечного обладнання (додаток 7.2\*), що сертифіковане в Україні, або можливість використання якого підтверджена експертним висновком органів державного нагляду у встановленому порядку, але не менше ніж до 25 м для малої та 40 м для середньої АЗС.



Додаток 7.2\*

**I ПЕРЕЛІК**  
**технологічних заходів щодо забезпечення стандартного рівня**  
**екологічної безпеки АЗС**

1. Застосування резервуарів з подвійними стінками, обладнаних автоматизованими пристроями контролю за витокami нафтопродуктів.
2. Застосування швидкокорозійних герметичних муфт для зливу палива з автоцистерни паливовоза в резервуар.
3. Застосування системи уловлювання парів нафтопродуктів при зливанні палива з автоцистерни паливовоза в паливний резервуар.
4. Влаштування очисних споруд для очищення поверхневих дощових стоків, випадково забруднених нафтопродуктами (з місць розміщення ПРК, площадок зливу в резервуар та стоянки автотранспорту).
5. Забезпечення антикорозійного захисту металевих резервуарів та комунікацій, а за необхідності і катодного захисту від електрохімічної корозії.

**II ПЕРЕЛІК**  
**додаткових технологічних заходів щодо забезпечення підвищеного рівня**  
**екологічної безпеки АЗС**

1. Застосування системи уловлювання парів нафтопродуктів із бака автомобіля під час заправлення.
2. Застосування легкокорозійних рознімів на заправних шлангах ПРК.

Відповідно до історико-архітектурного опорного плану, науково-проектної документації для визначення історичних ареалів та меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування у складі проекту коригування генерального плану м. Полтава, які затверджені рішенням позачергової тридцять сьомої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 27.12.2013 року, територія проектування входить в межі зони регулювання забудови III категорії центральної частини міста (1Р3), де діють відповідні режими використання територій, а саме на території зони регулювання забудови III категорії забезпечується збереження наявних пам'яток і об'єктів культурної спадщини, значної і рядової історичної забудови, оглядових точок, найсприятливіших для візуального сприйняття пам'яток.

Нове будівництво здійснюється з урахуванням масштабних, стильових, колористичних та інших особливостей оточуючої забудови. Допустима висота реконструйованих існуючих та нових будівель і споруд обмежується висотою 27 м від поверхні землі до гребеню.

### **3. Розподіл території за функціональним використанням. Основні принципи планування та забудови території.**

Територія проектування - це територія частини кварталу, переважно садибної забудови, що обмежений вул. Великорогізнянською, вул. Правди, вул. Михайла Драгоманова (в минулому — вул. Радянської Армії), вул. Зелений острів і відноситься до житлового територіального формування “Рогізна” (“мікрорайон Рогізна”). Орієнтовна площа території в проектних межах детального плану, становить площу 6,9849 га.

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

Згідно існуючої містобудівної ситуації, з метою вдосконалення міського середовища та ефективного використання територій проектними рішеннями детального плану передбачається:

- продовження формування багатоповерхової багатоквартирної житлової забудови вздовж вулиці Великорогізнянської (на перспективу — магістраль загальноміського значення);
- формування ландшафтно — рекреаційної території: зони відпочинку вздовж річки Ворскла.

Проектним відділом ТЗДВ “Полтавтрансбуд” надано проектні пропозиції щодо будівництва 10-типоверхового багатоквартирного житлового будинку вздовж вулиці Великорогізнянської. Проектний багатоквартирний житловий будинок передбачається розмістити на земельній ділянці, що формується за рахунок поділу та долучення земель комунальної власності міста (див. аркуш 7 “Схема формування проектних земельних ділянок. М1:1000” графічних матеріалів пояснювальної записки).

В межах розроблення проекту розподілу наявні такі земельні ділянки комунальної власності міста:

- земельна ділянка комунальної власності міста, яка на даний момент, орендується Закладом об'єднання громадян “Полтавська обласна автомобільна школа Всеукраїнської спілки автомобілістів” для обслуговування автодрому. Земельна ділянка має кадастровий номер і зареєстрована в Державному агенстві земельних ресурсів України (див. арк. 5 графічних матеріалів пояснювальної записки);
- земельна ділянка комунальної власності міста, яка використовується для обслуговування автостоянки (офіційні дані про землекористувачів відсутні) (див. аркуш 6 “План існуючого використання територій. М1:1000” графічних матеріалів пояснювальної записки).
- території загального користування комунальної власності міста.

Враховуючи те, що територія проектування входить в межі зони регулювання забудови III категорії центральної частини міста (1P3), де діють відповідні режими використання територій, а саме допустима висота реконструйованих існуючих та нових будівель і споруд обмежується висотою 27 м від денної поверхні (поверхня денна — в геології: сучасний рельєфу - поверхня землі) до гребеню даху, детальним планом розглядається будівництво 8-миповерхового багатоквартирного житлового будинку (орієнтовною висотою 26,8 метрів).

І враховуючи, що на території проектування відсутні сприятливі точки огляду пам'ятки архітектури національного значення - ансамблю Хрестовоздвиженського монастиря (див. аркуш 4 "Схема розміщення оглядових точок візуального сприйняття пам'яток" графічних матеріалів пояснювальної записки), розміщення 8-миповерхового багатоквартирного житлового будинку не буде дисгармонійним до середовища, яке охороняється (мається на увазі ансамбль Хрестовоздвиженського монастиря), не закриватиме його та не буде дисонувати з історичною частиною міста та пам'ятками архітектури.

Об'ємно-просторова композиція проектною забудовою буде відповідати, у планувальному, масштабному і архітектурному співвідношенні, існуючій забудові вулиці Великорогізнянської.

Детальним планом територія проектування розглядається як територія житлових кварталів з неповним комплексом громадського обслуговування, враховуючи наявність об'єктів громадського обслуговування на територіях суміжних кварталів.

Розміщення й орієнтація житлового будинку прийнята з урахуванням забезпечення нормативної тривалості інсоляції й норм освітленості відповідно до "Санітарних норм і правил забезпечення інсоляцією будинків і територій житлової забудови" і Сніп II-4-79 "Природне й штучне висвітлення" як у будинку, що будується, так і в сусідніх житлових і громадських будинках.

Проект розподілу розробляється на ту частину території, в межах проектування, що буде забудовуватись першочергово.

Орієнтовна площа території, що розробляється проектом розподілу становить **1,6560** га та обмежується:

- на півночі — провулком Колекторним та територією загального користування комунальної власності міста (межа розроблення проекту розподілу співпадає із проектною межею детального плану);
- на сході — вулицею Гулака-Артемовського (місцевий проїзд);
- на півдні — територією загального користування комунальної власності міста під місцевим проїздом (межа розроблення проекту розподілу співпадає із проектною межею детального плану);
- на південному заході та заході — вулицею Великорогізнянською (межа розроблення проекту розподілу співпадає із проектною межею детального плану);
- на північному заході — вулицею Рогізнянською (межа розроблення проекту розподілу співпадає із проектною межею детального плану).

План існуючого використання територій представлений:

- на аркуші 6 “План існуючого використання територій. М1:1000” графічних матеріалів пояснювальної записки;
- на аркуші 2 “Опорний план та план існуючого використання територій. М1:2000” графічних матеріалів детального плану.

Згідно вихідних даних №01-02-01-16/1598 від 20.07.2015 р. Управління з питань містобудування та архітектури та вихідних даних №01040107/1628 від 13.08.2015 р. наданих Полтавським міським управлінням земельних ресурсів та земельного кадастру та визначених проектом розподілу (за існуючими умовами та матеріалами топогеодезичної зйомки) в межах території проектування розташовані такі земельні ділянки:

1. Земельна ділянка (оренда) площею **0,0053 га** для обслуговування трансформаторної підстанції №97 ПАТ “Полтаваобленерго” по вулиці Великорогізнянській (термін дії договору оренди закінчився);
2. Земельна ділянка (оренда) площею **0,5648 га** для обслуговування автодрому Закладу об'єднання громадян “Полтавська обласна автомобільна школа Всеукраїнської спілки автомобілістів” за адресою вул. Великорогізнянська, 31 (кадастровий номер ділянки 5310136700:16:001:0003. Тип власності: комунальна. Цільове призначення земельної ділянки: для експлуатації та обслуговування навчального майданчика по практичному водінню автомобілів та мотоциклів);
3. Земельна ділянка площею **0,4131 га** для обслуговування автостоянки (ділянка комунальної власності міста);
4. Земельна ділянка (оренда) площею **0,0266 га** для обслуговування АЗС ПБП “Укренергоконтракт” по вул. Великорогізнянська, 35 (кадастровий номер ділянки:5310136700:16:001:0009. Тип власності: комунальна. Цільове призначення: загального користування.);
5. Земельні ділянки (присадибні ділянки)(сумарна площа ділянок становить 1,0850 га) для обслуговування житлових будинків, господарських будівель та споруд (власність);
6. Земельна ділянка (постійне користування) площею **0,3986 га** для обслуговування громадської будівлі Полтавського обласного управління лісового та мисливського господарства по вул. Гулака-Артемовського, 22;
7. Земельна ділянка (постійне користування) площею **0,4712 га** для обслуговування водозабору №1 (артезіанська свердловина №2) Комунального підприємства Полтавської обласної ради “Полтававодоканал”;
8. Земельна ділянка (постійне користування) площею **0,2134 га** для обслуговування гаражів Автогаражного колективу “Будівельник” за адресою вул. Зелений Острів, 6;
9. Земельні ділянки (присадибні ділянки) загальною площею 0,4726, що не надані у власність чи користування (інформація відсутня в Полтавському міському управлінні земельних ресурсів та земельного кадастру)
10. Території загального користування комунальної власності міста загальною

площею 3,3343 га, у тому числі:

- території загального користування комунальної власності міста площею 2,1539 га дороги, проїзди, озеленені території спеціального призначення
- території загального користування комунальної власності міста площею 1,1804 га — озеленені території загального користування.

Розподіл території в межах проектування представлено на аркушах 6, 7, 8 графічних матеріалів пояснювальної записки до “Детального плану території кварталу по вул. Великорогізнянській в м. Полтава”.

Розподіл території виконано з метою:

1. Визначення площі та встановлення меж земельної ділянки для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку по вулиці Великорогізнянській;

Враховуючи, що проектний багатоповерховий багатоквартирний житловий будинок частково розміщений на сформованій земельній ділянці для обслуговування навчального майданчика по практичному водінню Закладу об’єднання громадян “Полтавська обласна автомобільна школа Всеукраїнської спілки автомобілістів” по вул. Великорогізнянська, 31 (ділянка зареєстрована в Державному агенстві земельних ресурсів України) та частково розміщений на землях комунальної власності міста, то згідно статті 79<sup>1</sup> Земельного кодексу України формування нової земельної ділянки для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку здійснюється:

- у порядку відведення земельних ділянок із земель комунальної власності;
- шляхом поділу та об’єднання раніше сформованих земельних ділянок.

2. Визначення площі та встановлення меж земельної ділянки для обслуговування автостоянки та благоустрою території по вулиці Великорогізнянській;
3. Визначення та встановлення меж земельної ділянки для обслуговування навчального майданчика по практичному водінню Закладу об’єднання громадян “Полтавська обласна автомобільна школа Всеукраїнської спілки автомобілістів” по вул. Великорогізнянська, 31;
4. Встановлення територій загального користування комунальної власності міста;

Схему формування проектних земельних ділянок див. аркуш 7 графічних матеріалів пояснювальної записки.

В межах розроблення проекту розподілу визначені наступні проектні земельні ділянки:

Цільове призначення земельної ділянки, адреса	Площа земельної ділянки, га	Примітка
Земельна ділянка для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку по вулиці Великорогізнянській	<b>0,3880</b>	Ділянка формується за рахунок поділу раніше сформованої земельної ділянки та долучення територій загального користування комунальної власності міста, а саме: ділянка площею <b>0,2650</b> га (за рахунок поділу раніше сформованої ділянки); ділянка площею <b>0,0255</b> га (долучається); ділянка площею <b>0,0975</b> га (долучається).
Земельна ділянка для обслуговування навчального майданчика по практичному водінню Закладу об'єднання громадян “Полтавська обласна автомобільна школа Всеукраїнської спілки автомобілістів” по вулиці Великорогізнянська	<b>0,4873</b>	Ділянка формується за рахунок поділу раніше сформованої земельної ділянки та долучення територій загального користування комунальної власності міста, а саме: ділянка площею <b>0,1895</b> га (за рахунок поділу раніше сформованої ділянки); ділянка площею <b>0,2978</b> га (долучається);
Земельна ділянка для обслуговування автостоянки та благоустрою території вздовж вулиці Великорогізнянська (в межах червоних ліній вулиці Великорогізнянської)	<b>0,1280</b>	Ділянка формується за рахунок поділу раніше сформованої земельної ділянки та долучення територій загального користування комунальної власності міста, а саме: ділянка площею <b>0,1103</b> га (за рахунок поділу раніше сформованої ділянки); ділянка площею <b>0,0178</b> га (долучається);
Земельна ділянка для обслуговування АЗС ПБП “Укренергоконтракт” по вул. Великорогізнянській, 35	<b>0,0266</b>	Оренда земельної ділянки. Ділянка зареєстрована в Державному агенстві земельних ресурсів України.
Земельна ділянка для обслуговування ТП №97 ПАТ “Полтаваобленерго” по вул. Великорогізнянська	<b>0,0053</b>	Оренда земельної ділянки

Території загального користування комунальної власності міста під проїздами та озелененням	<b>0,0906</b>	Визначена проектом розподілу за існуючими умовами та матеріалами топогеодезичної зйомки
Території загального користування комунальної власності міста під проїздами та озелененням в межах червоних ліній	<b>0,1446</b>	Визначена проектом розподілу за існуючими умовами та матеріалами топогеодезичної зйомки
Озеленені території спеціального призначення комунальної власності міста	<b>0,3856</b>	Визначена проектом розподілу за існуючими умовами та матеріалами топогеодезичної зйомки
<b>Всього</b>	<b>1,6560</b>	Площа території в межах розроблення проекту розподілу (перша черга будівництва)

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

- 30,1-23,3 кв.м/люд. (при забудові до 3 поверхів);
- 20,2-17,0 кв.м/люд. (4-5 поверхів);
- 15,3-13,9 кв.м/люд. (6-8 поверхів);
- 12,2-12,0 кв.м/люд. (9-12 поверхів).

В проектних матеріалах, розроблених проектним відділом ТЗДВ “Полтавтрансбуд”, в межах території проектування передбачене будівництво 10-типоверхового багатоквартирного (138 квартир) житлового будинку із кількістю мешканців — 209 людей та висотою 33 метри від поверхні землі. Але враховуючи, що територія проектування входить в межі зони регулювання забудови III категорії центральної частини міста (1P3), де діють відповідні режими використання територій, а саме допустима висота реконструйованих існуючих та нових будівель і споруд обмежується висотою 27 м від денної поверхні до гребеню даху.

Детальним планом пропонується розміщення в межах проектування 8-миповерхового багатоквартирного (110 квартир) житлового будинку із кількістю мешканців — 168 чоловік та висотою 26,5 метрів від поверхні землі (висота, кількість квартир та кількість мешканців — орієнтовні показники, визначені методом пропорцій). Запропонований 8-миповерховий будинок являє собою перехідну ланку — поступовий перехід від багатоповерхової (9-11 поверхів) до малоповерхової (2-3 поверхи) забудови.

Таким чином, мінімальна розрахункова площа ділянки для багатоквартирного 8-миповерхового житлового будинку із кількістю мешканців 168 людей становить :

$$S_{min} = 13,9 \text{ кв.м./люд.} \times 168 \text{ людей} = 2335,2 \text{ кв.м.}$$

Враховуючи, що площа забудови проектного багатоквартирного будинку становить 896,0 кв.м., а площа вимощення - 243,0 кв.м., то мінімальна розрахункова площа території, що необхідна для повноцінного функціонування багатопверхового житлового будинку становитиме:

$$\text{Сділянки} = 2335,2 \text{ кв.м.} + 896,0 \text{ кв.м.} + 243,0 \text{ кв.м.} = 3474,2 \text{ кв.м.} \\ \text{або } \mathbf{0,3474} \text{ га}$$

Розрахунок нормативної прибудинкової території для багатоквартирного житлового будинку на території проектування

Згідно ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013 “Настанови щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови” 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 ДБН 360-92\*\*(п.3.15, п.3.16) становить **8,1** кв.м.

Нормативна площа прибудинкової території багатопверхового багатоквартирного житлового будинку визначається за формулою:

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

де  $T_n$  – нормативна площа прибудинкової території житлового будинку, га;

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

$S_{пр.}$  – площа проїздів, га;

$T_{од.}$  – нормативна площа прибудинкової території на одного мешканця відповідно до ДБН 360-92\*\*, га;

$B$  – кількість мешканців житлового будинку, чол.

Нормативна площа прибудинкової території проектного восьмипверхового 110-тикквартирного житлового будинку становитиме:

$$\mathbf{T_n = S_z + S_{пр.} + (T_{од.} \times B),} \\ \mathbf{T_n = (896,0 \text{ кв.м.} + 243,0 \text{ кв.м.}) + 875,0 + (8,1 \times 168 \text{ людей}) = 3374,8 \text{ кв.м.} \\ \text{або } \mathbf{0,3375} \text{ га}$$

Розрахунок нормативної прибудинкової території для багатоквартирного житлового будинку згідно даних  
Головного управління статистики у Полтавській області.

Кількість мешканців багатопверхового багатоквартирного житлового будинку приймаємо із розрахунку 1,96 особи на одну квартиру (1,96 осіб — показник



середнього розміру домогосподарства у розрахунку на умовних дорослих осіб (так як частка домогосподарств без дітей становить 67,7 %) станом на 2014 рік згідно інформації Головного управління статистики у Полтавській області).

Домогосподарством вважається:

- 1) кілька людей, які спільно проживають в одному житловому приміщенні, які ведуть спільне господарство, спільно забезпечують себе найнеобхіднішим, об'єднуючи кошти для ведення спільного господарства;
  - 2) одна особа, яка відповідно проживає один і забезпечує повністю себе сам.
- 2) Таким чином, середньостатистична кількість мешканців для проектного восьмиповерхового 110-тиквартирного житлового будинку становитиме 216 людини: 110 кв. х 1,96 осіб = 216 мешканців.

Тоді, нормативна площа прибудинкової території восьмиповерхового 110-тиквартирного житлового будинку становитиме:

$$T_{nc} = S_z + S_{пр.} + (T_{од.} \times B_c),$$

де  $T_{nc}$  – показник нормативної площі прибудинкової території житлового будинку, га;

$B_c$  – кількість мешканців житлового будинку згідно статистичних даних, чол.

Таким чином:

$$T_{nc} = (896,0 \text{ кв.м.} + 243,0 \text{ кв.м.}) + 875,0 + (8,1 \times 216 \text{ людей}) = 3763,6 \text{ кв.м.}$$

або **0,3764 га**

Отже

Мінімальна розрахункова площа прибудинкової території житлового будинку згідно ДБН 360-92**	Нормативна розрахункова площа прибудинкової території житлового будинку згідно ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013	Розрахункова площа прибудинкової території житлового будинку згідно даних Головного управління статистики у Полтавській області	Площа ділянки, що визначена проектом розподілу
га	га	га	га
<b>0,3474</b>	<b>0,3375</b>	<b>0,3764</b>	<b>0,3880</b>

Графічні матеріали детального плану не є однозначними і обов'язковими до виконання, можливе внесення змін на стадіях проектування.

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

для будівництва багатопверхового багатоквартирного житлового будинку по вул. Великорогізнянській (перша черга будівництва)

##### **4.1 Загальні дані**

**4.1.1. Назва об'єкта будівництва:** двосекційний багатопверховий багатоквартирний житловий будинок по вул. Великорогізнянській;

**4.1.2. Інформація про замовника:** Управління капітального будівництва виконавчого комітету Полтавської міської ради.  
Адреса: вул. Соборності, 36, м. Полтава, 36000;

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

**4.1.4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта:** земельна ділянка розташована в частині кварталу, який обмежений вул. Великорогізнянською, вул. Правди, вул. Михайла Драгоманова (в минулому - вул. Радянської Армії), вул. Зелений Острів, житлового територіального формування "Рогізна", Подільського (в минулому - Ленінського) адміністративного району міста.

**4.1.5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою:** рішення п'ятдесятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 10.07.2015 року "Про надання дозволу на розроблення детального плану території кварталу по вул. Великорогізнянській".

**4.1.6. Площа земельної ділянки:** земельна ділянка перспективної житлової забудови площею **0,3880** га (відповідно до проекту розподілу у складі "Детального плану території кварталу по вул. Великорогізнянській в м. Полтава").

**4.1.7. Цільове призначення земельної ділянки:** землі житлової та громадської забудови. Для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

**4.1.8. Посилання на містобудівну документацію:** генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): територія проектування включає частину кварталу, в якому генеральним планом м. Полтава, затвердженим рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16 березня 2012 року, визначено території існуючої садибної забудови, існуючі території комунальних підприємств, громадські території та території зелених насаджень загального користування, спецпризначення та озеленення обмеженого користування.

Земельна ділянка, яка визначена для будівництва та обслуговування

багатоквартирного житлового будинку по вул. Великорогізнянській, розміщена на території комунальних підприємств.

Відповідно до Правил забудови та використання території міста Полтава, затверджених рішенням десятої сесії Полтавської міської ради двадцять третього скликання від 30.12.1999 року, територія кварталу по вул. Великорогізнянській визначена районом садибної забудови (25-60 чол./га)(ЖСЗ).

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

**4.1.10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва:**

Площа земельної ділянки для будівництва та обслуговування багатоповерхового житлового будинку — **3880** кв.м. (100%), у тому числі:

- площа забудови — 896,0 кв.м. (23 %);
- площа проїзду — 875,0 кв.м. (22,6%) (у т.ч. площа стоянки — 180,4 кв.м.);
- площа майданчика для ігор дітей дошк. та молод. віку — 152,0 кв.м. (3,9 %);
- площа майданчика для відпочинку дорослого населення — 27,0 кв.м. (0,7%);
- площа майданчика для заняття фізичними вправами — 88,0 кв.м. (2,3%);
- площа майданчика для господарських цілей — 56,0 кв.м. (1,5%);
- площа тротуарів, вимощення — 567,0 кв.м. (14,6%);
- площа території озеленення — 1219,0 кв.м. (31,4%)
- поверховість житлового будинку - 8 поверхів;
- кількість квартир житлового будинку — 110 шт;
- загальна площа квартир — 4674,0 кв.м.;
- кількість мешканців — 168 чол.;
- щільність населення на ділянці — 433 люд./га
  
- кількість машиномісць — 12 місць (із них 2 місця-стоянки для автомобілей інвалідів);
  
- Площа земельної ділянки для обслуговування автостоянки та благоустрою території — **1280** кв.м. (100%), у тому числі:
  - площа проїзду — 900,0 кв.м. (70,3%) (у т.ч. площа стоянки — 275,0 кв.м.);
  - площа тротуарів — 83,0 кв.м. (6,5%);
  - площа території озеленення — 297,0 кв.м. (23,0%);
  
- кількість машиномісць — 20 місць.

В об'ємно-просторовому рішенні забудови забезпечити створення виразної композиційної узгодженості з оточуючим середовищем.

Проектування та будівництво об'єкту повинно здійснюватись відповідно до Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” (редакція від 01.09.2015 р.) та інших діючих нормативних документів.

## 4.2 Містобудівні умови та обмеження

**4.2.1. Граничнодопустима висота будівель:** висоту будинку визначити в залежності від типологічних особливостей та у відповідності до проектної документації, розробленої ТЗДВ “Полтавтрансбуд” (проектний відділ) з урахуванням вимог ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень”, але у відповідності до історико-архітектурного опорного плану, науково-проектної документації для визначення історичних ареалів та меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування у складі проекту коригування генерального плану м. Полтава, які затверджені рішенням позачергової тридцять восьмої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 27.12.2013 року, згідно яких територія проектування входить в межі зони регулювання забудови III категорії центральної частини міста (1РЗ), де діють відповідні режими використання територій.

Допустима висота реконструйованих існуючих та нових будівель і споруд обмежується висотою 27 м від денної поверхні до гребеню даху.

**4.2.2 Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:** розрахований відповідно до проектної документації, розробленої ТЗДВ “Полтавтрансбуд” (проектний відділ) і становить 25%.

**4.2.3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови):** згідно пункту 3.7 ДБН 360-92\*\* "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень", щільність населення житлового кварталу з повним комплексом установ місцевого значення слід приймати у межах 180 - 450 люд./га.

**4.2.4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови:** відстань від несучих стін проектного багатоквартирного багатопверхового житлового будинку, без вбудованого обслуговування у першому поверсі, до червоних ліній вулиці Великорогізнянської становить 6 метрів.

**4.2.5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони):** відповідно до затвердженої містобудівної документації земельна ділянка знаходиться в зоні дії планувальних обмежень:

- санітарно-захисна зона каналізаційної мережі;
- санітарно-захисна зона трансформаторної підстанції №97;
- охоронна зона трансформаторної підстанції №97;
- санітарно захисна зона АЗС;
- відстань шириною 1,0 м вздовж відкосу дренажної канами.

Відповідно до статті 5 Закону України "Про основи містобудування" при подальшому проектуванні необхідно урахувати законні інтереси власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва.

**4.2.6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд:** відстані до існуючих будинків та споруд, розташованих на суміжних земельних ділянках, встановити з урахуванням протипожежних, санітарних та побутових відступів відповідно до вимог

ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» (п.3.13 та додаток 3.1).

**4.2.7. Охоронювані зони інженерних комунікацій:** визначити охоронні зони інженерних комунікацій, прокладених на земельній ділянці відповідно до п. 8.1 — п. 8.60 ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та врахувати при проектуванні об'єкта будівництва.

Проектування здійснювати на відкоригованих матеріалах топографо-геодезичної зйомки М 1:500.

Підключення багатоквартирного житлового будинку до інженерних мереж передбачити у відповідності до технічних умов, виданих власниками інженерних мереж.

**4.2.8. Вимоги щодо необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва".**

Необхідно проводити інженерні вишукування у зв'язку із розташуванням земельної ділянки для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку по вул. Великорогізнянській в зоні підтопленості ґрунтовими водами (РГВ < 2,5 метрів від поверхні), на території, що входить в межі лінії затоплення паводками 1% забезпеченості. Згідно зі ст. 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» проектна документація на будівництво об'єктів, які споруджуються на територіях із складними інженерно-геологічними умовами підлягає обов'язковій експертизі.

**4.2.9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою).**

Передбачити розробку та реалізацію комплексу профілактичних інженерно-захисних заходів (за спеціальним проектом), які включають:

- реалізацію пристрою захисного дренажу надійної конструкції (пластиковий дренаж) глибиною близько 2,5 м із самопливним скиданням в русло струмка Тарапунька (місцевий базис дренажу);
- спорудження закритої зливової каналізації вздовж забудови з попутним дренажем, що виключає підйом рівнів ґрунтових вод внаслідок утруднення гідравлічного зв'язку підземного потоку з відкритими водоймами (річкою Ворскла та струмком Тарапунька);
- реконструкцію водопропусків на трасах зливової каналізації, зокрема на головних її ділянках: під автогаражним колективом "Будівельник"; по провулку Колекторному; по руслу струмка Тарапунька.

Виконати проект комплексного благоустрою земельної ділянки з урахуванням вимог ДБН Б.2.2-5:2011 "Благоустрій територій" та впорядкувати прилеглу територію:

- передбачити раціональне використання земельної ділянки;
- розробити план благоустрою та озеленення з врахуванням функціонального призначення, особливостей об'єктів і території, фактичного стану існуючих зелених насаджень і ландшафту, передбачивши додаткову посадку дерев, кущів, а також влаштування квітників і газонів;
- відповідно до табл. 3.2 п.3.16 ДБН 360-92\*\* "Містобудування. Планування і

забудова міських і сільських поселень" передбачити організацію майданчиків для: відпочинку дорослих та дітей, господарського, спортивного та іншого призначення;

- забезпечити влаштування вечірнього освітлення;
- передбачити розміщення малих архітектурних форм згідно з вимогами ДБН 360-92\*\* "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень" та у відповідності до Закону України "Про благоустрій населених пунктів", Правил благоустрою та забезпечення чистоти і порядку в місті
- Полтава, затверджених рішенням п'ятнадцятої сесії Полтавської міської ради п'ятого скликання від 5 червня 2007 року;
- забезпечити встановлення дорожнього огородження для розмежування проїзної частини вулиці Великогороднянської та пішохідної зони вздовж громадських будівель.

План благоустрою та озеленення надати управлінню з питань містобудування та архітектури.

**4.2.10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку:** передбачити організацію підходів та під'їздів до багатоквартирного житлового будинку, забезпечити необхідною розрахунковою кількістю місць для тимчасового зберігання автотранспорту мешканців та гостей.

Передбачити доступність до об'єкту проектування маломобільних груп населення, а саме влаштування пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, місця для паркування на автостоянці, відповідного покриття підлог, додаткового освітлення та інше з дотриманням вимог ДБН В.2.2-17:2006 "Будинки і споруди. Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення" та ДБН Б.2.2-5:2011 "Благоустрій території".

Під час проектування пішохідних вулиць, доріжок, тротуарів треба забезпечувати: мінімальну кількість перетинів з транспортними комунікаціями, можливість безпечного, безперешкодного та зручного пересування маломобільних груп населення.

**4.2.11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту:** Відповідно до табл.7.4а ДБН 360-92\*\* "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень" передбачити автостоянку для постійного та тимчасового зберігання автомобілів.

При проектуванні майданчиків для паркування необхідно передбачити місця для паркування транспортних засобів, якими керують інваліди.

**4.2.12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини:** у відповідності до історико-архітектурного опорного плану, науково-проектної документації для визначення історичних ареалів та меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування у складі проекту коригування генерального плану м. Полтава, які затверджені рішенням позачергової тридцять восьмої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 27.12.2013 року, згідно яких територія проектування входить в межі зони регулювання забудови III категорії центральної частини міста (1Р3), де діють відповідні режими використання територій. Допустима висота реконструйованих існуючих та нових будівель і споруд обмежується висотою 27 м від денної поверхні до гребеню даху.

### 4.3 Допустимі види використання земельної ділянки.

Дозволяються такі види забудови і використання територій:

- житлові будинки висотою 27 м від денної поверхні до гребеню даху;
- розміщення окремо розташованих і блокованих гаражів для громадян, що мають спеціальні пільги;
- установи соціально-культурного і побутового обслуговування первинного рівня, а також тимчасові павільйони і кіоски для різноманітних видів роздрібної торгівлі і обслуговування;
- адміністративні будівлі місцевого значення та ділові установи;
- дрібні підприємства ремісничо-виробничої діяльності без екологічних обмежень;
- будівлі і споруди інженерно-технічної інфраструктури, що обслуговують даний район.

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

для обслуговування навчального майданчика по практичному водінню Закладу об'єднання громадян “Полтавська обласна автомобільна школа Всеукраїнської спілки автомобілістів” по вул. Великорогізнянська (перша черга будівництва)

### **5.1 Загальні дані**

**5.1.1. Назва об'єкта будівництва:** навчальний майданчик по практичному водінню по вул. Великорогізнянській;

**5.1.2. Інформація про замовника:** Управління капітального будівництва виконавчого комітету Полтавської міської ради.  
Адреса: вул. Соборності, 36, м. Полтава, 36000;

**5.1.3. Наміри забудови:** навчальний майданчик по практичному водінню по вул. Великорогізнянській;

**5.1.4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта:** земельна ділянка розташована в частині кварталу, який обмежений вул. Великорогізнянською, вул. Правди, вул. Михайла Драгоманова (в минулому - вул. Радянської Армії), вул. Зелений Острів, житлового територіального формування “Рогізна”, Подільського (в минулому - Ленінського) адміністративного району міста.

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

рішення п'ятдесятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 10.07.2015 року “Про надання дозволу на розроблення детального плану території кварталу по вул. Великорогізнянській”;  
рішення 34 сесії 6-ого скликання Полтавської міської ради від 24.10.2013 року.

**5.1.6. Площа земельної ділянки:** земельна ділянка площею **0,4873** га (відповідно до проекту розподілу у складі “Детального плану території кварталу по вул. Великорогізнянській в м. Полтава”).

**5.1.7. Цільове призначення земельної ділянки:** для експлуатації та обслуговування навчального майданчика по практичному водінню автомобілів та мотоциклів.

**5.1.8. Посилання на містобудівну документацію:** генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): територія проектування включає частину кварталу, в якому генеральним планом м. Полтава, затвердженим рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16 березня 2012 року, визначено території існуючої садибної забудови, існуючі території комунальних підприємств, громадські території та території зелених насаджень



загального користування, спецпризначення та озеленення обмеженого користування.

Відповідно до проекту коригування генерального плану м. Полтава в частині розроблення містобудівного регламенту центральної частини міста та зміна меж міських територій, який розроблений ДП УНДПМ "Діпромісто" земельна ділянка, яка визначена для експлуатації та обслуговування навчального майданчика по практичному водінню по вул. Великорогізнянській, знаходиться на території комунальних підприємств.

**5.1.9. Функціональне призначення земельної ділянки:** територія комунальних підприємств.

**5.1.10. Основні техніко-економічні показники:**

Площа земельної ділянки для експлуатації та обслуговування навчального майданчика по практичному водінню — **4873** кв.м. (100%).

## 5.2 Містобудівні умови та обмеження

**5.2.1. Граничнодопустима висота будівель:** згідно вимог ДБН 360-92\*\* "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень", але у відповідності до історико-архітектурного опорного плану, науково-проектної документації для визначення історичних ареалів та меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування у складі проекту коригування генерального плану м. Полтава, які затверджені рішенням позачергової тридцять восьмої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 27.12.2013 року, згідно яких територія проектування входить в межі зони регулювання забудови III категорії центральної частини міста (1P3), де діють відповідні режими використання територій.

Допустима висота реконструйованих існуючих та нових будівель і споруд обмежується висотою 27 м від денної поверхні до гребеню даху.

**5.2.2 Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:** за завданням на проектування

**5.2.3. Максимально допустима щільність населення (для житлов. забудови): -**

**5.2.4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови: -**

**5.2.5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони):** відповідно до затвердженої містобудівної документації земельна ділянка знаходиться в зоні дії планувальних обмежень:

- санітарно-захисна зона каналізаційної мережі;
- захисна зона АЗС;
- відстань шириною 1,0 м вздовж відкосу дренажної канами;

Відповідно до статті 5 Закону України "Про основи містобудування" при подальшому проектуванні необхідно урахувати законні інтереси власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва.

**5.2.6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд:** відстані до існуючих будинків та споруд, розташованих на суміжних земельних ділянках, встановити з урахуванням протипожежних, санітарних та побутових відступів відповідно до вимог ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень” (п.7.50, п.7.61\*).

**5.2.7. Охоронювані зони інженерних комунікацій:** визначити охоронні зони інженерних комунікацій, прокладених на земельній ділянці відповідно до п. 8.1 — п. 8.60 ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень” та врахувати при проектуванні об'єкта будівництва.

Проектування здійснювати на відкоригованих матеріалах топографо-геодезичної зйомки М 1:500.

**5.2.8. Вимоги щодо необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва".**

Згідно зі ст. 31 Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” проектна документація на будівництво об'єктів, які споруджуються на територіях із складними інженерно-геологічними умовами підлягає обов'язковій експертизі.

**5.2.9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою):**

- передбачити раціональне використання земельної ділянки;
- забезпечити влаштування вечірнього освітлення;
- відновлення твердого покриття з установкою відповідних знаків і світлофорів;
- встановлення огорожі по межі ділянки;
- перенесення тренувального обладнання;

**5.2.10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку:** передбачити організацію підходів та під'їздів до навчального майданчика, виконати необхідну дорожню розмітку та встановити відповідні дорожні знаки.

**5.2.11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту:** за завданням на проектування.

**5.2.12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини:** у відповідності до історико-архітектурного опорного плану, науково-проектної документації для визначення історичних ареалів та меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування у складі проекту коригування генерального плану м. Полтава, які затверджені рішенням позачергової тридцять восьмої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 27.12.2013 року, згідно яких територія проектування входить в межі зони регулювання забудови III категорії центральної частини міста (1P3), де діють відповідні режими використання територій. Допустима висота реконструйованих існуючих та нових будівель і споруд обмежується висотою 27 м від денної поверхні до гребеню даху.

### **5.3 Допустимі види використання земельної ділянки:**

для експлуатації та обслуговування навчального майданчика по практичному водінню автомобілів та мотоциклів.

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

для обслуговування автостоянки та благоустрою території  
по вул. Великорогізнянська (перша черга будівництва)

### **6.1 Загальні дані**

**6.1.1. Назва об'єкта будівництва:** розміщення автостоянки та благоустрій території по вул. Великорогізнянська (перша черга будівництва)

**6.1.2. Інформація про замовника:** Управління капітального будівництва виконавчого комітету Полтавської міської ради.

Адреса: вул. Соборності, 36, м. Полтава, 36000;

**6.1.3. Наміри забудови:** розміщення автостоянки та благоустрій території по вул. Великорогізнянська;

**6.1.4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта:** земельна ділянка розташована в частині кварталу, який обмежений вул. Великорогізнянською, вул. Правди, вул. Михайла Драгоманова (в минулому - вул. Радянської Армії), вул. Зелений Острів, житлового територіального формування "Рогізна", Подільського (в минулому - Ленінського) адміністративного району міста.

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

рішення п'ятдесятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 10.07.2015 року "Про надання дозволу на розроблення детального плану території кварталу по вул. Великорогізнянській";

**6.1.6. Площа земельної ділянки:** земельна ділянка площею **0,1280** га (відповідно до проекту розподілу у складі "Детального плану території кварталу по вул. Великорогізнянській в м. Полтава").

**6.1.7. Цільове призначення земельної ділянки:** для обслуговування автостоянки та благоустрою території (землі загального користування)

**6.1.8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності):** територія проектування включає частину кварталу, в якому генеральним планом м. Полтава, затвердженим рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16 березня 2012 року, визначено території існуючої садибної забудови, існуючі території комунальних підприємств, громадські території та території зелених насаджень загального користування, спецпризначення та озеленення обмеженого користування.

Земельна ділянка, яка визначена для обслуговування автостоянки та

благоустрою території по вул. Великорогізнянській, розміщена на території загального користування комунальної власності міста.

**6.1.9. Функціональне призначення земельної ділянки:** для обслуговування автостоянки та благоустрою території в межах червоних ліній (тимчасово, до розширення вулиці Великорогізнянської).

**6.1.10. Основні техніко-економічні показники:**

Площа земельної ділянки для обслуговування автостоянки та благоустрою території — **1280** кв.м. (100%), у тому числі:

- площа проїзду — 900,0 кв.м. (70,3%) (у т.ч. площа стоянки — 275,0 кв.м.);
- площа тротуарів — 83,0 кв.м. (6,5%);
- площа території озеленення — 297,0 кв.м. (23,0%);
- кількість машиномісць — 20 місць.

## **6.2 Містобудівні умови та обмеження**

**6.2.1. Граничнодопустима висота будівель:-**

**6.2.2 Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: -**

**6.2.3. Максимально допустима щільність населення (для житлов. забудови): -**

**6.2.4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови: -**

**6.2.5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони):** відповідно до затвердженої містобудівної документації земельна ділянка знаходиться в зоні дії планувальних обмежень:

- санітарно-захисна зона каналізаційної мережі;
- захисна зона АЗС

**6.2.6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд:** відстані до існуючих будинків та споруд, розташованих на суміжних земельних ділянках, встановити з урахуванням протипожежних, санітарних та побутових відступів відповідно до вимог ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень” (п.7.50).

**6.2.7. Охоронювані зони інженерних комунікацій:** визначити охоронні зони інженерних комунікацій, прокладених на земельній ділянці відповідно до п. 8.1 — п. 8.60 ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень” та врахувати при проектуванні об'єкта будівництва.

Проектування здійснювати на відкоригованих матеріалах топографо-геодезичної зйомки М 1:500.

**6.2.8. Вимоги щодо необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва": -**

**6.2.9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою):**

- передбачити раціональне використання земельної ділянки;

- забезпечити влаштування вечірнього освітлення.

**6.2.10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку:** передбачити організацію підходів та під'їздів до автостоянки, виконати необхідну дорожню розмітку та встановити відповідні дорожні знаки.

**6.2.11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту:** відповідно до табл. 7.4а ДБН 360-92\*\* "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень" передбачити автостоянку для постійного та тимчасового зберігання автомобілів.

**6.2.12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: -**

**6.3 Допустимі види використання земельної ділянки:** території загального користування комунальної власності міста — дороги, проїзди, вуличне озеленення, тротуари.

**МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ  
ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**  
для обслуговування АЗС по вул. Великорогізнянська, 35

**1. Загальні дані**

**1.1. Назва об'єкта будівництва:** реконструкція існуючої автозаправної станції за адресою вул. Великорогізнянська, 35

**1.2. Інформація про замовника:** зацікавлена особа.

**1.3. Наміри забудови:** реконструкція існуючої АЗС із застосуванням основних та додаткових технологічних заходів щодо забезпечення стандартного або підвищеного рівня екологічної безпеки, щоб згідно нових технологічних рішень та нової потужності АЗС мінімальна відстань до житлових і громадських будинків становила 40-50 метрів, а до гаражів і автостоянок 18 м.

**1.4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта:** місто Полтава, вулиця Великорогізнянська, 35.

**1.5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою:** договір оренди землі

**1.6. Площа земельної ділянки:** земельна ділянка комунальної власності міста із кадастровим номером 5310136700:16:001:0009 площею 0,0266 га.

**1.7. Цільове призначення земельної ділянки:** землі загального користування.

**1.8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності):** детальний план території включає частину кварталу, в якому генеральним планом м. Полтава, затвердженим рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16 березня 2012 року, визначено території існуючої садибної забудови, території існуючих комунальних підприємств, громадські території та території зелених насаджень загального користування, спецпризначення та озеленення обмеженого користування.

Відповідно до проекту коригування генерального плану м. Полтава в частині розроблення містобудівного регламенту центральної частини міста та зміна меж міських територій, який розроблений ДП УНДПМ “Діпромiсто”, земельна ділянка для експлуатації та обслуговування АЗС за адресою вул. Великорогізнянська, 35 розміщена на території існуючих комунальних підприємств.

**1.9. Функціональне призначення земельної ділянки:** території комунальних

підприємств.

### **1.10. Основні техніко-економічні показники:**

Площа земельної ділянки для експлуатації та обслуговування автозаправної станції — 0,0266 га (100%).

Технічні характеристики АЗС, згідно наданої інформації Приватним багатопрофільним підприємством “Укренергоконтракт”:

- розміщення резервуарів – надземне;
- кількість резервуарів – 3 основних, один резервний;
- сумарна місткість резервуарів – основна  $V=29,0$  куб.м., резервна –  $V= 22,0$  куб.м.;
- кількість заправок за годину – до 40 заправок;
- розміщення резервуарів відносно колонок паливороздавальних (ПРК) роздільне, традиційне.

## **2. Містобудівні умови та обмеження**

**2.1. Граничнодопустима висота будівель:** згідно вимог ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень”, але у відповідності до історико-архітектурного опорного плану, науково-проектної документації для визначення історичних ареалів та меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування у складі проекту коригування генерального плану м. Полтава, які затверджені рішенням позачергової тридцять восьмої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 27.12.2013 року, згідно яких територія проектування входить в межі зони регулювання забудови III категорії центральної частини міста (1РЗ), де діють відповідні режими використання територій.

Допустима висота реконструйованих існуючих та нових будівель і споруд обмежується висотою 27 м від денної поверхні до гребеню даху.

**2.2 Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:** за завданням на проектування.

**2.3. Максимально допустима щільність населення (для житлов. забудови):** не розраховується.

**2.4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови:** -

**2.5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони):** відповідно до затвердженої містобудівної документації земельна ділянка знаходиться в зоні дії планувальних обмежень:

- санітарно-захисна зона каналізаційної мережі;
- прибережно захисна смуга Рогізнянського струмка.

Відповідно до статті 5 Закону України “Про основи містобудування” при подальшому проектуванні необхідно урахувати законні інтереси власників або

користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва.

**2.6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд:** відстані до існуючих будинків та споруд, розташованих на суміжних земельних ділянках, встановити з урахуванням протипожежних, санітарних та побутових відступів відповідно до вимог пункту 7.61\* ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень”, а саме: розміщення нових та реконструкцію існуючих АЗС необхідно здійснювати з дотриманням санітарних розривів та протипожежних відстаней від найближчої з споруд АЗС до найближчих будинків, споруд та інженерних мереж у відповідності з таблицею 7.9\* та додатком 8.3\* з урахуванням правил безпеки дорожнього руху. Допускається за погодженням з органами державного пожежного нагляду зменшувати відстані від АЗС середньої потужності з наземними резервуарами (тип В) до житлових і громадських будинків I і II-го ступенів вогнестійкості проти показників, указаних у таблиці 7.9\*, але не більше ніж на 25%.

Згідно пункту 7.62\* ДБН 360-92\*\* для АЗС малої та середньої потужності типів А і Б величина санітарних розривів від обладнання АЗС та автотранспортних засобів, що обслуговуються, може бути зменшена за умови застосування пожегобезпечних технологій та екологічнобезпечного обладнання (додаток 7.2\*), що сертифіковане в Україні, або можливість використання якого підтверджена експертним висновком органів державного нагляду у встановленому порядку, але не менше ніж до 25 м для малої та 40 м для середньої АЗС.

**2.7. Охоронювані зони інженерних комунікацій:** визначити охоронні зони інженерних комунікацій, прокладених на земельній ділянці відповідно до п. 8.1 — п. 8.60 ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень” та врахувати при проектуванні об'єкта будівництва.

Проектування здійснювати на відкоригованих матеріалах топографо-геодезичної зйомки М 1:500.

У разі заміни елементів підземних інженерних комунікацій або підключення до міських інженерних мереж необхідно отримати необхідні технічні умови у відповідних інженерних служб міста.

**2.8. Вимоги щодо необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва":**

у відповідності до статті 31 Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” проектна документація на будівництво об'єктів, які споруджуються на територіях із складними інженерно-геологічними умовами підлягає обов'язковій експертизі.

**2.9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою):**

- комплексний благоустрій та впорядкування території АЗС та прилеглої до неї території (влаштування твердого дорожнього покриття, озеленення, місця для посадки-висадки пасажирів і т.д.) у відповідності до ДБН Б.2.2-5:2011 “Благоустрій територій”;
- зовнішнє освітлення — передбачити встановлення світильників, які б забезпечили нормативний рівень освітленості території;
- забезпечити умови для комфортного перебування та безперешкодного



пересування маломобільних груп населення відповідно до вимог

ДБН В.2.2-17:2006 “Будинки і споруди. Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення”;

- передбачити раціональне використання земельної ділянки;

**2.10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку:** передбачити під'їзд до АЗС із урахуванням безпеки дорожнього та пішохідного рухів, виконати необхідну дорожню розмітку та встановити відповідні дорожні знаки.

**2.11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту:** розрахункову кількість місць для постійного та тимчасового зберігання автотранспорту визначити відповідно до ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень”.

**2.12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини:** у відповідності до історико-архітектурного опорного плану, науково-проектної документації для визначення історичних ареалів та меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування у складі проекту коригування генерального плану м. Полтава, які затверджені рішенням позачергової тридцять восьмої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 27.12.2013 року, згідно яких територія проектування входить в межі зони регулювання забудови III категорії центральної частини міста (1Р3), де діють відповідні режими використання територій. Допустима висота реконструйованих існуючих та нових будівель і споруд обмежується висотою 27 м від денної поверхні до гребеню даху.

### 3. Допустимі види використання земельної ділянки.

Дозволяються такі види забудови і використання території:

- підприємства комунального господарства (будівлі і споруди інженерного обладнання без екологічних обмежень);
- гаражі, автостоянки і транспортні господарства (станції технічного обслуговування автомобілів, автозаправні станції);
- спеціалізовані крамниці по продажу будівельних матеріалів і виробів.

### Графічна частина пояснювальної записки:

1. Схема розташування територій у планувальній структурі населеного пункту..... аркуш 1;
2. Схема опорного плану.....аркуш 2;
3. Схема планувальних обмежень — вкопювання з основного креслення “Корегування генерального плану міста” (зміна меж міських територій) .аркуш 3;
4. Схема розміщення оглядових точок візуального сприйняття пам'яток.....аркуш 4;
5. Схема існуючого використання територій — вкопювання із Публічної кадастрової карти України.....аркуш 5;
6. План існуючого використання територій. М 1:1000.....аркуш 6;
7. Схема формування проектних земельних ділянок. М 1:1000.....аркуш 7;
8. План розподілу території. М 1:1000.....аркуш 8;

9. Схема доступності закладів обслуговування. М 1:5000.....аркуш 9.

## **7. Основні принципи планувально-просторової організації території проектування**

Проектні рішення даного детального плану базуються на рішеннях і пропозиціях Генерального плану м. Полтава, затверджених рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012 року.

Планувальні рішення, закладені у генеральному плані міста, направлені на формування нового якісного архітектурно-планувального середовища, що сприятиме підвищенню комфорту життєдіяльності (проживання, праці й відпочинку) мешканців міста Полтава.

При виконанні детального плану 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 вул. Великорогізнянською, вул. Правди, вул. Михайла Драгоманова (в минулому - вул. Радянської Армії), вул. Зелений Острів, частина якого являється територією розроблення детальним планом, складають малоповерхові (1-3 поверхи) капітальні цегляні садибні будинки (орієнтовно 210 будинків).

Орієнтовна площа кварталу становить 16,3 га.

Кількість мешканців кварталу приймаємо із розрахунку 2,38 особи на будинок (2,38 осіб — показник середнього розміру домогосподарства станом на 2014 рік згідно інформації Головного управління статистики у Полтавській області).

Отже, на території кварталу площею 16,3 га, обмеженого вул. Великорогізнянською, вул. Правди, вул. Михайла Драгоманова (вул. Радянської Армії), вул. Зелений Острів, проживає орієнтовно 500 осіб (210 будинків x 2,38 особи).

Розрахункова щільність населення кварталу становить 31 люд./га. Відповідно до Правил забудови та використання території міста Полтава, затверджених рішенням десятої сесії Полтавської міської ради двадцять третього скликання від 30.12.1999 року, територія кварталу визначена районом садибної забудови (25-60 чол/га)(ЖСЗ).

В межах території проектування, загальною площею 6,9849 га, розташовано 14 садибних будинків (умовно - домогосподарств) з орієнтовною кількістю мешканців - 34 людини (2,38 осіб x 14 домогосподарств).

Орієнтовна існуюча щільність населення території проектування становить 5 люд/га (< 25-60 чол/га).

Проектний житловий фонд формує запроєктований багатопверховий багатоквартирний житловий будинки (перша черга будівництва).

#### Основні характеристики проектного житлового будинку

№ п/п	Черга забудови	Кількість секцій	Поверховість	Кількість квартир	Кількість мешканців	Заг. площа квартир кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Перша черга забудови	2	8	110	168	4674

Проектна щільність населення в проектних межах детального плану становитиме 29 люд/га. (34 + 168/6,9849 га).

### 9. Система обслуговування населення

В межі території проектування входить частина кварталу району садибної забудови, що територіально відноситься до Подільського (в минулому - Ленінського) адміністративного району міста. Територія проектування належить до територіального формування "Рогізна".

В кварталі, який обмежений вул. Великорогізнянською, вул. Правди, вул. Михайла Драгоманова (в минулому - вул. Радянської Армії) та вул. Зелений Острів, і в якому розташована територія проектування, згідно з матеріалів натурного обстеження, знаходяться лише споруди і підприємства для зберігання і обслуговування транспортних засобів: АЗС ПБП "Укренергоконтракт" по вул. Великорогізнянській, 35; автодром Закладу об'єднання громадян "Полтавська обласна автомобільна школа Всеукраїнської спілки автомобілістів", стоянка.

Об'єкти культурно-побутового обслуговування населення в кварталі відсутні.

Матеріали натурного обстеження підприємств, установ, організацій на територіях суміжних до території проектування.

№ пп	Адреса розміщення	Назва підприємства, установи, організації	Вид діяльності/ характеристика	Примітки
1	2	3	4	5
1	Багатоповерховий багатоквартирний житловий будинок із вбудованими у перший поверх приміщеннями громадського призначення за адресою <b>вул. Панянка, 65б</b>	Перукарня “Панянка”	Заклад безпосереднього обслуговування населення	
		Магазин продуктів “СКОклас”	Продовольчий магазин з універсальним асортиментом	
		Відділення №4 “Нова пошта”	Підприємство зв'язку	
		Магазин “Вітраж”	Спеціалізований непродовольчий магазин	
		Універсам “Полтава”	Продовольчий магазин з універсальним асортиментом	
		Аптека	Заклад охорони здоров'я	
		Вбудовані вільні приміщення		
2	Багатоповерховий багатоквартирний житловий будинок із вбудованими у перший поверх приміщеннями громадського призначення за адресою <b>вул. Панянка, 48</b>	Магазин каменю та дерева “Гранітplus”	Спеціалізований непродовольчий магазин	
		Вбудовані вільні приміщення		
3	Багатоповерховий багатоквартирний житловий будинок із вбудованими у перший поверх приміщеннями громадського призначення	Салон “Спа”	Заклад безпосереднього обслуговування населення	
		Магазин “Valent-Vota”	Спеціалізований непродовольчий магазин (проектування	

	за адресою <b>вул. Панянка, 75</b>		басейнів)	
		Центр комплектації системи опалення “Westen”	Спеціалізований непродовольчий магазин	
		Кондитерський магазин “Pastila”	Спеціалізований продовольчий магазин	
		Кафе “Bier Garten”	Заклад безпосереднього обслуговування населення	
4	Багатоповерховий багатоквартирний житловий будинок із вбудованими у перший поверх приміщеннями громадського призначення за адресою <b>вул. Панянка, 75А</b>	Ветклініка з ветаптекою	Заклад безпосереднього обслуговування населення	
		Благодійний фонд	Благодійна організація	
		Магазин продуктів	Продовольчий магазин з універсальним асортиментом	
		Магазин “Вікна - двері”	Спеціалізований непродовольчий магазин	
		Кафе “Суші-піца”	Заклад безпосереднього обслуговування населення	
		Магазин продуктів “Для Вас”	Продовольчий магазин з універсальним асортиментом	
		Магазин для ребалок “Перекал”	Спеціалізований непродовольчий магазин	
		Стоматологічний кабінет	Заклад охорони здоров'я	
		Магазин автозапчастин “Авторай”	Спеціалізований непродовольчий магазин	
		Майстерня краси “Glase”	Заклад безпосереднього обслуговування населення	

Вздовж вулиці Великорогізнянської розміщена мережа будівельних магазинів та підприємств автомобільного обслуговування (шиномонтаж).

Житлове територіальне формування “Рогізна” (“мікрорайон Рогізна”) межує з мікрорайоном “Поділ” (територіальні формування “Правий Поділ” та “Лівий Поділ”).

Мікрорайон “Поділ” має розвинену систему культурно-побутового обслуговування населення, яка передбачає як повсякденне, так і періодичне обслуговування. Мікрорайон має: продовольчі та непродовольчі заклади торгівлі; громадського харчування; підприємства побутового обслуговування населення; загальноосвітні школи та дитячі дошкільні установи (ясла-садок); позашкільні установи; відкриті площинні спортивні споруди (стадіон ФК “Полтава”); фізкультурно-оздоровчі заклади; відділення зв'язку та банків; організації та установи управління (Подільська (Ленінська) районна у м. Полтава рада).

Відповідно до додаток 6.3, табл.1 ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень” максимально допустимий радіус обслуговування дитячих дошкільних установ — 300 метрів - 500 метрів, загальноосвітніх шкіл I-III ступенів — від 750 метрів до 2000 метрів.

В межах максимально допустимого радіусу обслуговування розташовуються дитячі дошкільні установи та загальноосвітні школи I-III ступенів, наступної проектної потужності (вихідні дані надані управлінням освіти виконавчого комітету Полтавської міської ради):

№ пп	Назва установи освіти	Адреса розташування	Кількість учнів/вихо- ванців (проектна потужність)	Поточна заванта- женість	Чисельність дітей у розрахунку на 100 місць
1	2	3	4		
1	Комунальний заклад “Полтавська загальноосвітня школа I-III ступенів № 2 Полтавської міської ради Полтавської області”	36022, місто Полтава, вулиця А. Кукоби, 10 (в минулому - вул. Пролетарська)	<b>1255</b>	<b>961 (76,6%)</b>	<b>76,6</b>
2	Полтавська загальноосвітня школа I-III ступенів № 20 Полтавської міської ради Полтавської області	36022, місто Полтава, вулиці А. Кукоби, 25	<b>543</b>	<b>463 (85,3%)</b>	<b>85,3</b>
3	Комунальний заклад “Полтавська загальноосвітня школа I-III ступенів № 12 Полтавської міської ради Полтавської області”	36026, місто Полтава, вулиця Підмонастирська, 41 (в минулому - вул.	<b>412</b>	<b>243 (59%)</b>	<b>58,9</b>

		Нариманівська)			
	Всього		<b>2210</b>	<b>1667</b>	<b>220,8</b>
4	Дошкільний навчальний заклад (ясла-садок) №44 “Волошка” Полтавської міської ради Полтавської області	36022, місто Полтава, провулок Ломаний, 6	<b>98</b>	<b>215</b>	<b>219</b>
5	Полтавський міський центр позашкільної освіти Полтавської міської ради	36004, місто Полтава, вулиця Головка, 20	-	<b>1870</b>	-

Див. аркуш 9 “Схема доступності закладів обслуговування. М 1:5000” графічних матеріалів пояснювальної записки.

Розрахунок місткості закладів культурно-побутового обслуговування, який проводиться, виходячи з отриманої чисельності населення, виконаний у відповідності до нормативних показників, згідно пункту 6.1, таблиця 6.1\* ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень”.

В межах території проектування розрахункова проектна кількість мешканців - 202 людини.

#### Розрахунок мережі культурно-побутового обслуговування

№ пп	Установа, підприємство, споруда	Одиниця виміру	Нормативна величина з розрахунку 1000 чол. населення	Всього по території проектування на 202 чол. населення	Розміри земельних ділянок
1	2	3	4	5	6
1	Дитячі дошкільні установи	місце	100	20	0,09 га* для 20 місць
2	Загальноосвітні школи I-III ступенів	місце	180	36	2,0 га* на 22 класи
<b>*Примітка.</b> Розміри земельної ділянки можуть бути зменшені на 25-20% в умовах реконструкції					
3	Міжшкільні центри комп'ютерного і виробничого навчання	% від загальної кількості школярів	8	3	не менше 2 га
4	Позашкільні установи	% від загальної кількості школярів IV-VIII класів	15,3%	6	за завданням на проектування

5	Аптеки	Об'єкт	0,09	0,0018 (1)	0,25 або вбудовані
6	Відкриті площинні спортивні споруди у житловому кварталі (мікрорайоні)	га	0,01	0,0020	
7	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)	кв.м загальної площі	70	14,1	
8	Спортивні зали загального користування	кв.м площі підлоги	80,0	16,2	
9	Приміщення для культурно-масової роботи з населенням, дозвілля й аматорської діяльності (за місцем проживання)	місць відвідування	15-20 кв.м. або 50-60 кв.м. площі підлоги	4,0 або 12,1	
10	Танцювальні зали	місць	6	1	за завданням на проектування
11	Клубні установи та центри дозвілля	місць відвідування	40	8	
12	Кінотеатри та відеозали	місць	15-25	5	
13	Магазини з них:	кв.м торгової площі	100	20	0,4 га
	Продовольчих товарів		70	14,2	0,2 га
	Непродовольчих товарів		30	6,1	0,2 га
14	Ринкові комплекси	кв.м торгової площі	24-40	8,1	178,5 кв.м.
15	Підприємства громадського харчування	місць	7	2	
16	Магазини кулінарії	кв.м торгової площі	3	1	
17	Підприємства побутового обслуговування у т.ч.	робочих місць	2	1	0,1 га
	безпосереднього обслуговування населення		2	1	0,1 га
18	Виробничі підприємства централізованого виконання замовлень	робочих місць	4	1	0,5 га
19	Пральні	кг білизни за зміну	10	2	
20	Пральні самообслуговування	кг білизни	10	2	0,1 на об'єкт



		за зміну			
21	Хімічистки	кг речей за зміну	4,0	1	
22	Хімічистки самообслуговування	кг речей за зміну	4,0	1	0,1 на об'єкт
23	Відділення зв'язку	об'єкт	0,16	0,04	0,07
27	Готелі	Місць	4,8	1	275 м <sup>2</sup>
28	Вбиральні	Прилад	1	1	

По закладах освіти показники забезпеченості шкільними установами, закладами позашкільної діяльності (палац дитячої та юнацької творчості, дитячі школи мистецтв, музичні школи) знаходяться в межах нормативу. Спостерігається відсутність міжшкільних центрів комп'ютерного і виробничого навчання.

Основна проблема — недостатня кількість дошкільних навчальних закладів для забезпечення потреб населення.

По закладам охорони здоров'я — за комунальним закладом “Центр первинної медико-санітарної допомоги №3 м. Полтава” та за 3-ю міською клінічною поліклінікою, що знаходяться за адресою м. Полтава, пров. Рибальський, 10в закріплено 73 тис. дорослого та дитячого населення Подільського (в минулому - Ленінського) району міста, із завантаженістю 470 та 530 відвідувань у зміну відповідно (згідно даних Управління охорони здоров'я виконавчого комітету Полтавської міської ради).

Спортивні і фізкультурно-оздоровчі заклади. Із відкритих площинних спортивних споруд, що розташовані в межах пішохідної доступності, являється стадіон “Локомотив” ФК “Полтава” по вул. Анатолія Кукуби (в минулому — вул. Пролетарська). Недостатня забезпеченість плавальними басейнами, які зосереджені в центральній частині міста, частково компенсується наявністю природної водойми — річки Ворскла.

Потребу у приміщеннях для фізкультурно-оздоровчих занять, приміщення реабілітаційного призначення забезпечує Фітнес клуб “Професіонал” за адресою вул. Анатолія Кукуби, 25 (вул. Пролетарська).

Установи культури й мистецтва, культові споруди. Відсутні приміщення для роботи з населенням, приміщення для дозвілля та аматорської діяльності, клубні установи, кінотеатри. Вирішення питання має здійснюватись у комплексі із спортивними центрами та іншими об'єктами соціальної інфраструктури мікрорайонного значення.

Підприємства торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування. Рівень забезпеченості закладами громадського харчування, побутового обслуговування та магазинами продовольчих і непродовольчих товарів

— достатній — забезпечується розташованими закладами на суміжних територіях.

По організаціях і установих управління, проектним організаціям, кредито-фінансовим установам. Існуючий стан відповідає нормативним показникам, або їх перевищує.

Установи комунального обслуговування та житлово-комунального господарства. Наявний децифіт у пральнях, хімчистках самообслуговування; приймальних пунктах прання, хімчистки; громадських вбиральнях.

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

Відповідно до генерального плану м. Полтава, затвердженим рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012 року та Плану червоних ліній вулиць м. Полтава (2008 року):

- вулиця Великорогізнянська — існуюча магістральна вулиця районного значення із перспективою реконструкції в магістраль загальноміського значення;
- вулиця Панянка — існуюча магістральна вулиця районного значення;
- вулиці: Рогізнянська, Гулака-Артемівського, Михайла Драгоманова (Радянської Армії), Зелений Острів — існуючі житлові вулиці.

Від проектного житлового будинку, в межах пішохідної доступності знаходяться зупинки громадського транспорту, а саме:

- по обидві сторони вулиці Великорогізнянській (біля багатоповерхового житлового будинку за адресою вул. Панянка, 65б та напроти нього) — дві зупинки із назвою “Подільський ринок” по маршруту №63 “Сади-2 — с. Вороніна”. Пішохідна доступність від проектного будинку до зупинок до 200 метрів;
- по обидві сторони вулиці Панянка (біля багатоповерхового житлового будинку за адресою вул. Панянка, 65а та біля 2-воповерхового житлового будинку за адресою вул. Панянка, 46) — дві зупинки із назвою “Подільський ринок” по маршруту №6 “Критий ринок — вул. Лугова”. Пішохідна доступність від проектного будинку до зупинок від 200 до 300 метрів;
- дві зупинки із назвою “Магазин “Юлічка” по маршруту №63 “Сади-2 — с. Вороніна” та по маршруту №8 “Критий ринок — с. Вороніна” по обидві сторони вулиці Великорогізнянській та вулиці Правди. Зупинки розміщені на північ від проектного будинку. Пішохідна доступність від проектного будинку до зупинок від 400 до 500 метрів.

Відстань від проектного будинку до зупинок громадського транспорту

“вул. Богдана Хмельницького”, що розташовані по обидві сторони одноіменної вулиці становить 650 метрів.

Зупинки розміщені по маршрутах руху громадського транспорту, а саме:

- тролейбусів №1, №2, №4, №6, №12;
- автобусів по маршруту №6 “Критий ринок — вул. Лугова”; по маршруту №43 “м-н Левада — м-н Половки — м-н Алмазний — м-н Левада”; по маршруту №44 “м-н Левада — м-н Алмазний — м-н Половки — м-н Левада”, по маршруту № 52 “Південний вокзал — м-н Половки — м-н Алмазний — Південний вокзал”;
- маршруток по маршруту № 11 “Критий ринок — с. Залізничників”; по маршруту №40 “м-н Огнівка — Південний вокзал”; по маршруту №42 “м-н Огнівка — с. Залізничників”; по маршруту №39 “м-н Огнівка — м-н Левада”; по маршруту №64 “м-н Сади-2 — м-н Левада”.

Схема руху транспорту та пішоходів на прилеглих вулицях залишається без змін.

Профілі вулиці Великорогізнянської (існуюча ситуація та реконструкція на перспективу) та проїздів запроектовано згідно вимог ДБН В.2.3-5-2001 “Споруди транспорту. Вулиці та дороги населених пунктів” та ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень” (див. аркуш графічної частини проекту).

У житлових районах повинно бути забезпечене постійне зберігання усіх автомобілів (100%), які належать жителям цих районів та тимчасове зберігання автомобілів відвідувачів на парковках. Кількість місць постійного зберігання легкових автомобілів у житлових районах нормується ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень” та визначається, виходячи із кількості населення даного району і розрахункового рівня автомобілізації, а тимчасового зберігання - виходячи з умов забезпечення цими місцями як мінімум 10% розрахункового парку автомобілів, які належать жителям даного району.

**Відповідно пункту 7.43 таблиці 7.4а ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень” - розрахунок кількості машиномісць постійного та тимчасового зберігання автомобілів:**

№ п/п	Черга забудови	Кількість квартир	Нормативна кількість місць постійного зберігання автомобілів	Нормативна кількість місць тимчасового зберігання автомобілів	Загальна площа земельної ділянки для стоянок, кв.м.
1	2	3	5	6	7
1	Перша черга забудови	110	55	11	907,5

Нестача місць постійного зберігання автомобілей компенсується розміщенням поряд із територією проектування великих гаражних кооперативів.

Проектом детального плану врахована нормативна відстань від проектного багатоповерхового житлового будинку до наземних відкритих автостоянок легкових автомобілів та гаражів згідно п. 7.5, табл. 7.5 ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень” — 10-15 метрів від вікон будинків до автостоянки.

## 11. Комплексний благоустрій та озеленення території проектування

Сучасний стан благоустрою території в межах проектування відрізняється низьким рівнем: відсутність пішохідних доріжок, вуличного освітлення, дитячих та спортивних майданчиків, а також зони відпочинку.

Комплексний благоустрій території в проектних межах детального плану включає:

- розчищення існуючих водостоків (системи існуючих дренажних каналів та русла Рогізнянського струмка) та влаштуванню нових, що буде сприяти покращенню екологічного стану прилеглих до них територій;
- благоустрій території навколо проектного багатоповерхового житлового будинку (перша черга будівництва), в межах земельної ділянки, яка виділяється проектом розподілу для його обслуговування, та частковий благоустрій вулиці Великорогізнянської в межах червоних ліній, а саме:
  1. комплекс робіт з відновлення покриття дороги;
  2. улаштування проїздів, стоянок та тротуарів із твердим покриттям;
  3. улаштування вимощення навколо багатоповерхового житлового будинку;
  4. улаштування майданчиків для відпочинку дорослих, спортивних, дитячих та господарських;
  5. встановлення огорожі вздовж дренажної каналу;
  6. озеленення прибудинкової території та озеленення в червоних лініях вулиці Великорогізнянської;
  7. забезпечення зовнішнього освітлення, встановлення малих архітектурних форм;
  8. здійснення інших заходів, спрямованих на поліпшення технічного і санітарного стану території та покращання її естетичного вигляду.
- благоустрій території навчального майданчика по практичному водінню Закладу об'єднання громадян “Полтавська обласна автомобільна школа Всеукраїнської спілки автомобілістів” по вул. Великорогізнянській:
  1. відновлення твердого покриття з установкою відповідних знаків і світлофорів;

2. встановлення огорожі по межі ділянки;
  3. перенесення тренувального обладнання;
- благоустрій берегової смуги річки Ворскла (друга черга будівництва) передбачає улаштування зони відпочинку в межах водоохоронної зони:
    1. очищення території від сміття та бур'янів;
    2. формування схилів берегової зони: власне берегу (надводної частини узбережної смуги) та підводного берегового схилу.
    3. Необхідно благоустроїти пляж шляхом підсипки (намиву) річкового піску шаром в середньому 0,5 м і плануванню його з ухилом  $1:7 \div 1:10$  до води. Загальна площа пляжу орієнтовно становить 0,41 га.
    4. очистка акваторії пляжу від мулистих відкладів;
    5. встановлення пляжного обладнання: роздягалок (враховуючи для маломобільних груп населення), навісів від сонця, лежаків, кабінок для переодягання, модульні автономні туалети (враховуючи для маломобільних груп населення) тощо;
    6. облаштування системи прогулянкових дублюючих пішохідних доріжок з оглядовим майданчиком;
    7. створення зеленої буферної зони вздовж вулиці Зелений Отрив та вулиці Михайла Драгоманова (в минулому - Радянської Армії) з метою захисту від шуму та пилу;
    8. облаштування стоянки автомобілів в кількості 22 машиномісць, 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 має розміри 3,9 м x 5,5 м;
    9. обладнання території пристроями, що забезпечують вільний доступ маломобільних груп населення до відпочинку (пандуси, перила тощо).

Організація та ландшафтне упорядкування прибережної захисної смуги буде сприяти організації водно-зеленої зони міста — екологічного каркасу міста.

Запроектований річковий пляж площею 0,41 га розрахований на короточасний відпочинок орієнтовно 513 відвідувачів (згідно пункту 5.17 ДБН 360-92\*\* норма становить 8 кв.м. пляжу на одного відвідувача).

Із розрахунку 0,25 м берегової смуги пляжу на одного відвідувача та довжині берегової смуги запроєктованого річкового пляжу 149,0 п.м., орієнтовна кількість відвідувачів пляжу складає 596 людей. На прилеглий до пляжу території передбачено припляжну зону (прогулянкові доріжки та озеленені території) та акваторіальну зону (зону купання).

Площа припляжної території становить 0,82 га і розрахована на обслуговування — 548,0 відвідувачів (із розрахунку 15 кв.м. на одного відвідувача). Отже максимальна рекреаційна навантаженість благоустроєної берегової смуги ріки Ворскла вздовж вул. Радянської Армії загальною площею 1,23 га (друга черга будівництва) становить орієнтовно 1050 - 1100 відвідувачів.

Автостоянка розміщена біля меж зони короткочасного відпочинку і запроектована на 22 машиномісця (у т.ч. два машиномісця — для машин інвалідів). Площа стоянки становить 318,0 кв.м.

Місця для улаштування майданчиків для вигулу тварин розміщуються на рекреаційній території спільного користування - існуючий лісопарк вздовж річки Ворскла та в межах санітарно-захисної зони напорної каналізації (див. аркуш 9 графічних матеріалів детального плану). Місця які передбачені для улаштування майданчиків знаходяться у пішохідній доступності в межах 400 м.

За межами розроблення детального плану благоустроєм передбачено встановлення пристроїв для безпеки руху — дорожнього огородження для розмежування проїзної частини вулиці Великогородізнянської та пішохідної зони вздовж громадських будівель.

Благоустроєм території навколо проектного багатопверхового житлового будинку (перша черга будівництва), в межах земельної ділянки, яка виділяється проектом розподілу для його обслуговування, передбачено розміщення майданчиків, нормативні розміри яких і відстані від них до житлових і громадських будинків треба прийняті згідно табл.3.2 ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень”

Черга забудови	Нормативна площа майданчика, кв.м.				
	Ігрові для дітей дошкільного й молодшого шкільного віку	Для відпочинку дорослого населення	Для занять фізкультурою	Для господарських цілей	Для стоянки автомашин
1	2	3	4	5	6
Перша черга — будівництво 8-миповерхового багатоквартирного житлового будинку	117,6/151,2*	16,8/21,6	33,6/43,2	50,4/64,8	134,4/172,8

Нормативна площа майданчика для вигулу тварин становить 33/65 кв.м. (див. аркуш 9 “Схема розміщення місць для вигулу тварин. М 1:5000” графічних матеріалів детального плану).

\* — у чисельнику вказана площа у розрахунку для 110 мешканців, у знаменнику — площа для 216 мешканців (згідно статистичних показників).

Черга забудови	Проектна площа майданчика, кв.м.				
	Ігрові для дітей дошкільного й молодшого шкільного віку	Для відпочинку дорослого населення	Для занять фізкультурою	Для господарських цілей	Для стоянки автомашин
1	2	3	4	5	6
Перша черга — будівництво 8-миповерхового 110-тиквартирного житлового будинку	<b>152,0</b>	<b>27,0</b>	<b>88,0</b>	<b>56,0</b>	<b>180,4</b>

Площа території озеленення прибудинкової території запроєктованого багатоквартирного житлового будинку становить 1219,0 кв.м.

Відповідно до таблиці 5.1 та ДБН 360-92\*\* “Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень” нормативний показник озеленення — 6 кв.м./чол. Проектний показник озеленення при кількості мешканців 168 людей становить 7,3 кв.м.

## 12. Заходи щодо інженерної підготовки території

Територія проектування є несприятливою для забудови з огляду на високий рівень ґрунтових вод.

Окрім заходів щодо інженерної підготовки території у складі проекту детального плану території, що включають вертикальне планування території та поверхневе водовідведення, при реалізації нового будівництва, в обов'язковому порядку, необхідно виконати розробку (за спеціальним проектом) та реалізацію комплексу інженерно-захисних заходів передбачених висновком “Інженерно-гідрогеологічні вишукування для обґрунтування про гідрогеологічні умови території кварталу по вул. Великорогізнянській в м. Полтава для будівництва багатоквартирного житлового будинку по вул. Великорогізнянській, 31” (ТОВ “Інститут Харківпроект”, 2017 рік), що включають:

- реалізацію пристрою захисного дренажу надійної конструкції (пластиковий дренаж) глибиною близько 2,5 м із самопливним скиданням в русло струмка Тарапунька (місцевий базис дренажу);

- спорудження закритої зливової каналізації вздовж забудови з попутнім дренажем, що виключає підйом рівнів ґрунтових вод внаслідок утруднення гідравлічного зв'язку підземного потоку з відкритими водоймами (річкою Ворскла та струмком Тарапунька).

Окрім того, необхідно додатково здійснити реконструкцію водопропусків на трасах зливової каналізації, за спеціальним проектом, зокрема на головних її ділянках:

- під автогаражним колективом “Будівельник”;
- по провулку Колекторному;
- по руслу струмка Тарапунька.

Необхідно також перебачити комплекс заходів для самої новобудови, а саме:

- підсипка ділянок проектованої забудови мінеральним ґрунтом;
- підбір спеціальних фундаментів для споруд;
- додаткова гідроізоляція підземних частин будинків і споруд;
- влаштування пристінних дренажів.

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

Державним підприємством “Український державний науково-дослідний інститут проектування міст “ДІПРОМІСТО” імені Ю.М. Білоконя”, у складі генерального плану м. Полтава, розроблені розділи інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на мирний час та на особливий період (I та II етап), які затверджені рішенням дванадцятої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 15.09.2017 року.

Викопіювання із розділів інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на мирний час та на особливий період (I та II етап) у складі генерального плану м. Полтава дивіться розділ 16 “Перелік вихідних даних” у складі детального плану.

### **14. Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 1 років до 7 років**

До таких заходів відносяться:

- Розгляд розробленої містобудівної документації “Детальний план території кварталу по вул. Великорогізнянській в м. Полтава” на засіданні архітектурно-містобудівної ради та громадських обговореннях.
- Виготовлення проекту землеустрою згідно з проектними рішеннями



“Детального плану території кварталу по вул. Великорогізнянській в м. Полтава” та отримання містобудівних умов і обмежень забудови земельних ділянок.

- Розроблення робочої документації для будівництва багатопверхового багатоквартирного житлового будинку. Період будівництва якого включає етап від 1 до 3 років (перша черга будівництва).
- Прокладання магістральних мереж водопостачання, газопостачання та електропостачання, будівництво інженерних споруд; благоустрій території.
- Організація та ландшафтне упорядкування прибережної захисної смуги річки Ворскла — етап від 1 до 7 років (за умови залучення інвесторів).

## **15. 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).

З метою покращення екологічного стану довкілля, економії паливно-енергетичних ресурсів, подальшого підвищення коефіцієнту ефективності перетворення енергії, у тому числі за рахунок відмови від будівництва зовнішніх теплових мереж, додаткових інженерних споруд і пристроїв, теплопостачання об'єктів нового житлового фонду пропонується шляхом застосування одно-теплових установок сучасного типу: тепло-гідромеханічні генератори, теплові насоси та інші. Автономність запропонованого обладнання враховує поетапність введення в експлуатацію об'єктів будівництва.

Проектом не передбачено розміщення на території проектування об'єктів, що

можуть здійснювати негативний вплив на умови проживання.

Територія повинна буди належним чином благоустроєна та освітлена. Замощення вулиць і проїздів асфальтобетон, пішохідної частини – фігурні елементи мощення.

## 16. Перелік вихідних даних

1. Викопіювання із розділів інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на мирний час та на особливий період (1 та 2 етап) у складі генерального плану м. Полтава, розроблених Державним підприємством “Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст “Діпромісто” імені Ю.М. Білоконя”;
- 2.Завдання на розроблення Детального плану території по вул. Великорогізнянській в м. Полтава;
3. Вихідні дані №01-02-01-16/1598 від 20.07.2015 року Управління з питань містобудування та архітектури виконавчого комітету Полтавської міської ради для розроблення детального плану території кварталу по вул. Великорогізнянській (із додатками - 14 аркушів);
4. Вихідні дані №01-04-01-07/1628 від 12.08.2015 року Полтавського міського управління земельних ресурсів та земельного кадастру виконавчого комітету Полтавської міської ради (23 аркуши);
5. Вихідні дані №01-02-01-17/2142 від 19.10.2015 року Управління з питань містобудування та архітектури виконавчого комітету Полтавської міської ради;
6. Лист-відповідь №01-10-02-11/2669-12 від 25.08.2015 року Управління охорони здоров'я;
7. Лист-відповідь №01-09-01-33/3932 від 06.10.2015 року Управління освіти виконавчого комітету Полтавської міської ради;
8. Лист-відповідь №10-11/413 від 08.09.2015 року Управління економічних питань виконавчого комітету Полтавської міської ради;
9. Лист-відповідь №01-08-02-25/394 від 26.08.2015 року Управління соціального розвитку виконавчого комітету Полтавської міської ради;
10. Лист-відповідь №01-06-01/07/2375 від 07.09.2015 року Управління житлово-комунального господарства виконавчого комітету Полтавської міської ради;
11. Лист-відповідь №01-07/031-04/338 Інспекції по контролю за благоустроєм, екологічним та санітарним станом міста виконавчого комітету Полтавської міської ради;
12. Лист-відповідь №13-39/163 від 27.08.2015 року Головного управління статистики у Полтавській області;
13. Лист-відповідь №01-02-01-17/1755 від 11.08.2015 року Управління з питань містобудування та архітектури виконавчого комітету Полтавської міської ради;
- 14.Викопіювання з кадастрової карти (плану) Державного земельного кадастру;
15. Проектна документація щодо об'єкту нового будівництва проектного відділу ТЗДВ “Полтавтрансбуд” (генеральні плани, фасади, основні техніко-економічні показники);
16. Лист-відповідь №44 від 09.10.2015 року Приватного багатoproфільного підприємства “Укренергоконтракт”;

17. Лист-відповідь №03-26-05-75/4731 від 14.04.2016 р. ПАТ “Полтаваобленерго”;  
 18. Лист-відповідь №2/2145 від 03.08.2016 р. Комунального підприємства Полтавської обласної ради “Полтававодоканал”.

**17. Основні техніко-економічні показники  
 Детального плану території кварталу по вул. Великорогізнянська**

Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників		
		Існуючий стан	I черга (від 1 до 3 років)	II черга (від 1 до 7 років)
<b>Територія</b>		1,6560	1,6560	1,2618
Територія у межах проекту у тому числі:	га/%	<b>1,6560</b>	<b>1,6560</b>	<b>1,2618</b>
- житлова забудова у тому числі:		-	0,3880	-
а) квартали садибної забудови		-	-	-
б) квартали багатоквартирної забудови з урахуванням гуртожитків		-	0,3880	-
- ділянки установ та підприємств обслуговування (крім підприємств і установ мікрорайонного значення)		-	-	-
- зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)		0,5303	0,3856	0,8200 (припляжна територія)
- вулиці і проїзди (крім вулиць мікрорайонного значення)		0,1159	0,2352	0,0318 (стоянка)
Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, курортної, оздоровчої тощо)		1,0098	0,6472	0,4100 (пляж)
- інші території		-	-	
<b>Населення</b>				
Чисельність населення, всього у тому числі:	тис. осіб	-	0,168	-
- у садибній забудові		-	-	-
- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)		-	0,168	-
Щільність населення у тому числі:	люд./га	-	433	-
- у садибній забудові		-	-	-

- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)		-	433	-
<b>Житловий фонд</b>				
Житловий фонд, всього у тому числі:	Тис. м <sup>2</sup> загальної площі/%	-	4,647	-
- садибний	Тис. м <sup>2</sup> /%	-	-	-
- багатоквартирний	Тис. м <sup>2</sup> /%	-	4,647	-
Середня житлова забезпеченість, у тому числі:	м <sup>2</sup> /люд.	-	27,82	-
- у садибній забудові		-	-	-
- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)		-	27,82	-
Вибуття житлового фонду	Тис. м <sup>2</sup> загальної площі	-	-	-
Житлове будівництво, всього:				-
у тому числі за видами:	Квартира (будинків)	-	110	
- садибна забудова (одноквартирна збудова)	Тис. м <sup>2</sup> /будинків	-	-	-
- багатоквартирна забудова		-	4674/110	-
Із неї:				-
- малоповерхова (1-3 поверхи)		-	-	-
- середньоповерхова (4-5 поверхів)		-	-	-
- багатоповерхова (6 поверхів та вище)		-	4674/110	-
У тому числі поверхів:				-
- 6 - 9		-	8	-
- 10 і вище		-	-	-
Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої збудови	Тис. м <sup>2</sup>	-	-	-
<b>Установи та підприємства обслуговування</b>				-
Дошкільні навчальні заклади	Місць	-	-	-
Загальноосвітні навчальні заклади	Учнів	-	-	-
Стационари (лікарні) усіх типів	ліжок	-	-	-

Поліклініки	відв. за зміну	-	-	-
Спортивні зали загального користування	м <sup>2</sup> площі підлоги	-	-	-
Відкриті площинні споруди у житловому кварталі (мікрорайоні)	га	-	-	-
Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)	м <sup>2</sup> заг. площі	-	-	-
Бібліотеки	тис. один. зберігання	-	-	-
Магазини	м <sup>2</sup> торг. площі	-	-	-
Підприємства громадського харчування	місць	-	-	-
Установи побутового обслуговування	Роб. місць	-	-	-
Оздоровчі установи	місць	-	-	-
<b>Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт</b>				-
Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього (існуюча, будівництво) у тому числі:	км	0,13	0,14	0,32
- магістральні вулиці загальноміського значення		-	0,14	-
- магістральні вулиці районного значення		0,13	-	-
Кількість транспортних розв'язок у різних рівнях	один.	-	-	-
Кількість підземних та наземних пішохідних переходів		-	-	-
Протяжність ліній наземного громадського транспорту (по осях вулиць) всього: у тому числі:	км	-	-	-
- трамвай		-	-	-
- тролейбус		-	-	-

- автобус		0,13	0,14	-
Щільність мережі наземного громадського транспорту (по осях вулиць)	км/км <sup>2</sup>	-	-	-
Гаражі для постійного зберігання легкових автомобілів	машино-місць	24	-	-
Гаражі для тимчасового зберігання легкових автомобілів		-	-	-
Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів	машино-місць	-	32	22
<b>Охорона навколишнього середовища</b>				
Санітарно-захисні зони, всього:		-		-
- санітарно-захисна зона від АЗС до реконструкції шириною 80 м		2,6470	1,1900	-
після реконструкції шириною 50 м				-
санітарно-захисна зона каналізації (шириною 5 м)		0,5456	0,5456	-
- санітарно-захисна зона від ТП №97 (ширина 10 м)		0,0440	0,0440	-
- зона затоплення 1% паводком	га	1,6560	1,6560	-
- зона підтопленості ґрунтовими водами (РГВ менше 2,5 метрів від поверхні)		1,6560	1,6560	1,2618
- зона охорони підземних джерел господарсько-питного водопостачання		1,6560	1,6560	1,2618