ТОВ «Група компаній СП»
36014 Полтавська обл., м.Полтава
Вул. Європейська, 21

ГРУПА КОМПАНІЙ СП

Замовник: Управління капітального будівництва
Полтавського міськвиконкому

Детальний план території по вул. Великотирновській у м. Полтава

А. Загальна пояснювальна записка
Б. Графічні матеріали детального плану території
В. Вихідні дані для проектування

02/04-2018-ДПТ

Зм.	№ док.	Підп.	Дата

2019

ТОВ «Група компаній СП»
36014 Полтавська обл., м.Полтава
Вул. Європейська, 21

Замовник: Управління капітального будівництва Полтавського міськвиконкому

Детальний план території по вул. Великотирновській у м. Полтава

А. Загальна пояснювальна записка
Б. Графічні матеріали детального плану території
В. Вихідні дані для проектування

02/04-2018-ДПТ

Директор *Шулик В.В.*

Провідний архітектор проекту *Гальченко О.О.*

2019

Зам. інв. №

Підпис и дата

Інв. № ориг.

Зміст детального плану території

Позначення	Найменування	Примітки
	Склад детального плану території	
	Підтвердження ГАП	
	Відомості про учасників проектування	
	А. Загальна пояснювальна записка	
	Перелік матеріалів детального плану території (склад проекту)	
	1. Загальна частина. Вступ	
	2. Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов	
	3. Стисла історична довідка	
	4. Оцінка існуючої ситуації	
	5. Розподіл території за функціональним використанням	
	6. Характеристика видів використання території	
	6. Основні принципи планувально-просторової організації території	
	7. Пропозиції до встановлення режиму забудови	
	8. Переважні, допустимі та супутні види використання території	
	9. Основні принципи планувально-просторової організації території	
	10. Житловий фонд та розселення	
	11. Система обслуговування населення, розміщення основних об’єктів обслуговування.	
	12. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів, розміщення гаражів та автостоянок	
	13. Інженерно забезпечення, розміщення інженерних мереж та споруд.	
	14. Інженерна підготовка та інженерний захист території, використання підземного простору	
	15. Комплексний благоустрій та озеленення території	
	16. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища	
	17. Заходи щодо реалізації детального плану території на етап від 3 до 7 років	
	18. Перелік вихідних даних	
	19. Техніко-економічні показники	
	Б. Графічні матеріали детального плану території	
	1. Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту	

Погоджено

Зам. інв. №

Підпис и дата

Інв. № ориг.

Зм.	Кіл.уч	Арк.	№док	Підп.	Дата
Директор		Шулик			
ГАП		Шулик			
Розробив		Гальченко			
Н.контр.					

02/04-2018-ДПТ

Зміст тому 1

Стадія	Аркуш	Аркушів
ДПТ	1	2

ТОВ «Група компаній «СП»

Позначення	Найменування	Примітки
	2. План існуючого використання території	
	3. Опорний план	
	4. Схема планувальних обмежень	
	5. Проектний план	
	6. План червоних ліній	
	7. Схема організації руху транспорту та пішоходів	
	8. Схема інженерної підготовки території та вертикального планування	
	9. Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору	
	10. Креслення поперечних профілів вулиць	
	В. Вихідні дані для проектування	
	1. Вихідні дані № 01-02-01-14/532 від 04.04.2018 Управління з питань містобудування та архітектури	
	2. Вихідні дані № 01-04-01-07/597 від 20.04.2018 Полтавського міського управління земельних ресурсів та земельного кадастру	
	3. Лист № 182/10-19 від 19.04.2018 р. Управління економічних питань Полтавської міської ради	
	4. Лист № 01-02-02/348 від 20.04.2018 р Управління культури Полтавської міської ради	
	5. Лист № 01-09-01-30/1577 від 02.05.2018 р Управління освіти Полтавської міської ради	
	6. Лист № 8.3-25/61 від 26.04.2018 Головного управління статистики у Полтавській області	
	7. Лист № 13-27/291 від 19.04.2018 року Відділу з питань транспортних перевезень та зв'язку	
	8. Лист № 01-13/01-10/163 від 23.04.2018 р. Управління з питань надзвичайних ситуацій та цивільного захисту населення	
	9. Лист № 01-10-02-12/1348-09 від 24.04.2018 Управління охорони здоров'я Полтавської міської ради	
	10. Лист №9-14/02 від 27.04.2018 року КП «Житлово-експлуатаційна організація №2» Полтавської міської ради	
	11. Лист № 553/123-18 від 16.05.2018 р. Головного управління Держгеокадастру у Полтавській області.	
	12. Лист № 4456 від 11.05.2018 р. ПП «ПБТІ «Інвентаризатор»	
	13. Лист № 95 від 14.06.2018 р. КП «Спецкомбінат похоронно-ритуального обслуговування» УЖКГ	

1. Склад проекту

№ тома	Позначення	Найменування	Примітка
1	01-12/2018 – ДПТ	Детальний план території	
		- Загальна пояснювальна записка	
		- Графічні матеріали детального плану території	
		- Вихідні дані для проектування	

Погоджено

Зам. інв. №

Підпис и дата

Інв. № ориг.

Зм.	Кіл.уч	Арк..	№док	Підп.	Дата	02/04-2018– СП		
Директор		Шулик В.В,				Склад проекту	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП		Шулик В.В,					П	1	1
Розробив		Гальченко					ТОВ «Група компаній «СП»		
Н.контр.									

Проект розроблений відповідно до чинних норм, правил і стандартів.

Головний архітектор проекту *Шулик В.В.*

М.П.

Кваліфікаційний сертифікат серії АА №002228 виданий Атестаційною архітектурно-будівельною комісією Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлового-комунального господарства України.

Погоджено

Зам. інв. №

Підпис и дата

Інв. № ориг.

Зм.	Кіл.уч	Арк.	№док	Підп.	Дата	02/04-2018-ДПТ –ПГ-ПЗ		
Директор		Шулик В.В,				Загальна пояснювальна записка Підтвердження ГАП, ГІП	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Шулик В.В,					П	1	44
Розробив		Гальченко					ТОВ «Група компаній «СП»		
Н.контр.									

Відомості про учасників проектування

Розділ проекту	Посада	Прізвище	Підпис
	Директор	Шулик В.В.	
	ГАП	Шулик В.В.	
	Провідний архітектор	Гальченко О.О.	
Детальний план території	Головний спеціаліст	Валенко Н.М.	
	Інженер	Буракова К.О.	
	Архітектор	Юхименко Н.О.	
	Інженер	Грубник О.	

ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА

*1. **Вступ**.*

Детальний план території по вул. Великотирновській у м. Полтаві, виконаний ТОВ «Група компаній СП» (сертифікат № АА 002228) на підставі п.1.ст.6 п.1 ст.7 ст.25 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та ст.17, ст.21, ст. 25 Закону України «Про основи містобудування», замовлення № 02/04-2018 ЮР від 02.04.2018р., та з урахуванням наданих замовником вихідних даних.

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

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

Затверджений детальний план є основою визначення вихідних даних для:

-розроблення проектів забудови територій мікрорайонів, кварталів, комплексів забудови окремих земельних ділянок;

-проектування будинків і споруд різного призначення;

-проектування мережі споруд інженерно-транспортної інфраструктури та інженерного забезпечення території;

-проведення гідравлічних розрахунків інженерних мереж;

-проведення містобудівних розрахунків у разі інвестиційних намірів щодо зміни допустимого виду використання об'єкта нерухомого майна;

-розроблення схеми санітарного очищення і прибирання територій;

-уточнення (визначення) містобудівних умов та обмежень;

-розроблення проектів земельних відводів окремих земельних ділянок.

У детальному плані враховуються інвестиційні наміри будівництва для відповідної території, визначається етап будівництва на наступні 3-7 років (з терміну затвердження).

Загальна доступність матеріалів детального плану території забезпечується шляхом розміщення на веб-сайті органу місцевого самоврядування, органу виконавчої влади у місцевих друкованих засобах масової інформації, а також у загальнодоступному місці в приміщенні такого органу, крім частини, що належить до інформації з обмеженим доступом відповідно до законодавства України.

Детальний план території не підлягає експертизі, окрім проекту землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб.

Проект розроблений з урахуванням генплану м. Полтави, розробленого Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст

«Діпромісто» (м. Київ) і затверджений рішенням двадцятої сесії шостого скликання Полтавської міської ради від 16.12.2012р., Планом зонування території міста Полтава, що затверджений рішенням 15 сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 24 травня 2018 року та історико-архітектурного опорного плану, науково-проектної документації для визначення історичних ареалів та меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування у складі проекту коригування генерального плану м. Полтава, затверджених рішенням позачергової тридцять сьомої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 27.12.2013р.,

Проектом дана оцінка існуючого стану ділянки розроблення детального плану і прилеглих територій, та передбачені: основні принципи планування і забудови території, її функціональне використання, розміщення житлового будівництва, інженерне забезпечення, організація транспортного та пішохідного руху з розміщенням місць паркування транспортних засобів, а також комплексний благоустрій з організацією зелених зон та майданчиків відпочинку, дитячих, спортивних та господарських.

Проект розроблений у відповідності з Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності». В проекті враховані вимоги ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», ДБН Б.1.1-14-2012 «Склад та зміст детального плану території», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».

Даний детальний план території є об'єктом авторського права. Усі майнові та немайнові права суб'єкту авторського права захищені Законом України «Про авторське право і суміжні права».

Розробляється детальний план території з метою:

-аналізу існуючої містобудівної, соціально-економічної та екологічної ситуації території проектування;

-виявлення територіальних резервів в межах існуючого кварталу та обґрунтування їх функціонального використання у відповідності до затвердженої містобудівної документації;

-аналізу кількості та ємності існуючих об'єктів соціально-побутового обслуговування, місць їх розташування та визначення у відповідності до нормативних вимог потреби у даних закладах;

-визначення функціонального призначення, планувальної організації та параметрів забудови в межах ділянки проектування ;

-визначення містобудівних умов та обмежень ділянки проектування у відповідності до чинної містобудівної документації та нормативних вимог ;

-забезпечення комплексної забудови території;

-доцільності, обсягів та послідовності реконструкції забудови;

-організації зручних транспортних та пішохідних комунікації з урахуванням існуючої дорожньо-транспортної та пішохідної мережі;

-аналізу розташування та ємності існуючих тимчасових та постійних місць зберігання автотранспортних засобів та виявлення земельних ділянок для їх проектного розміщення у відповідності до нормативних вимог;

-забезпечення інтересів маломобільних верств населення у відповідності до існуючих нормативних вимог;

-вирішення комплексного благоустрою та озеленення ділянки проектування;

-визначення заходів з покращення стану навколишнього середовища.

2. Законодавча основа проекту:

1. Земельний кодекс України.

2. Закон України «Про основи містобудування».

3. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності».

4. Закон України «Про землеустрій».

5. Закон України «Про архітектурну діяльність».

6. Закон України "Про авторське право і суміжні права".

7. Закон України «Про місцеве самоврядування» .

8. "Положення по земельно-кадастровій інвентаризації земель населених пунктів" (зареєстровано в Міністерстві юстиції України 31.10.97р. за522/2326).

9. Закон України «Про благоустрій населених пунктів».

3. Методична основа проекту

1. Державні будівельні норми України ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»

2. ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».

3. ДБН Б 1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території».

4. ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».

5. ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»

6. ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».

7. ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель та споруд».

8. ДБН 2.2-5:2011 « Благоустрій територій».

9. ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення.»

4. Картографічна основа проекту.

- топо-геодезична зйомка масштабу 1:500 надана Управлінням з питань містобудування та архітектури у 2018 році

«Детальний план території по вул. Великотирновській у м. Полтаві» розроблено на підставі укладеного інвестиційного договору № 257-ЮР/17 від 28.12.2017р. між замовником Управлінням капітального будівництва та інвестором ТОВ «Сіті Естейт Девелопмент», та на підставі договору № 02/04-2018 ЮР між замовником ТОВ «Сіті Естейт Девелопмент» та проектною організацією ТОВ «Група Компаній СП», що базується на рішенні тринадцятої сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 22 грудня 2017 року «Про надання дозволу на розроблення детального плану території по вул. Великотирнівській у м. Полтава», керуючись ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території».

2. Опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов.

Ділянка проектування - це територія, що обмежена вулицями Великотирнівською, Шилівською та зоною охоронюваного ландшафту «Пушкарівською балкою», яка територіально відноситься до Шевченківського адміністративного району міста. Орієнтовна площа території проектування становить 4,87 га.

Містобудівні умови *ділянки проектування визначаються її розташуванням у структурі міста щодо основних магістралей і маршрутів громадського транспорту, головних архітектурних та містобудівних вісей, а також характеру прилеглих до району територій. Квартал розташований у периферійній частині міста. Основні функціональні зв'язки з містом здійснюються по вул. Великотирнівській. У 30-ти хвилинній транспортній доступності від району знаходиться адміністративно-діловий центр міста, міський автовокзал та прилеглі житлові райони («Алмазний», «Сади-1», «Сади-2», «Огнівка».*

Соціально-економічні умови *кварталу, та і міста загалом, характеризуються зростанням невиробничої сфери міста, яке у перспективі має зберегти статус великого промислового та освітньо-наукового центру, що спеціалізується на середньо- та високотехнологічних галузях виробництва. Позитивним зростання характеризуються сфери торгівлі, громадського харчування, сфери обслуговування та матеріально-технічного постачання і збуту. Частка зайнятого населення у цих сферах зросте щонайменше до 15,8%.*

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

- чисельність наявного населення на 1 серпня 2017 року – 290077 осіб;

- середня чисельність наявного населення у січні – липні 2017 року – 291 020 осіб;

- чисельність постійного населення на 1 серпня 2017 року – 283056 осіб;

- середня чисельність постійного населення у січні – липні 2017 року – 283999 осіб.

Відповідно до даних офіційного сайту Шевченківської районної ради у м. Полтава, чисельність населення Шевченківського району становить 139 тис. осіб. (станом на січень 2008 року).

На території проектування не має існуючих житлових будинків.

Основні показники по Шевченківському району міста наведені у таблиці №1

Таблиця №1

№ п.п	Найменування	Показник	Одиниця виміру
1.	Площа району		
2.	Кількість населення в т.ч.: -працездатних - дітей до 18 років - пенсіонерів усіх категорій	139	Тис. жителів
3.	Вулиць, майданів та бульварів	163	Шт.
4.	Провулків	111	Шт.
5.	Парків, скверів	15	Шт.
6.	Загальна площа зелених насаджень	1280	га
7.	Житловий фонд	1,5	Млн. квартир
8.	Всього житлових будинків, в т. ч.: - Міський житловий фонд - Відомчий фонд - Житлово-будівельних кооперативів	5436 1500 75 76	Шт.
9.	Приватних будинків	3785	Шт.
10.	Магазинів всього, в т. ч.: - Продовольчих - непродовольчих	678 318 360	
11.	Ринків	8	
12.	Перукарень	36	
13.	Фотоательє	12	
14.	Аптек та аптечних пунктів	57	
15.	Підприємств громадського харчування	145	
16.	Промислових підприємств	45	
17.	Будівельних організацій	15	

18.	Транспортних підприємств	5	
19.	Медичних закладів	9	
20.	Вищих навчальних закладів	4	
21.	Середніх спеціальних закладів	7	
22.	Профтехучилищ	3	
23.	Середніх шкіл, гімназій	17	
24.	Ліцеїв	1	
25.	Дитячих садків, НВК	20	
26.	Палаців, будинків культури	1	
27.	Театрів	2	
28.	Кінотеатрів	4	
29.	Музеїв	8	
30.	Пам'ятників історії та культури	120	
31.	Бібліотек	6	
32.	Стадіонів	1	
33.	Спортивних дитячих шкіл	3	
34.	Спортивних майданчиків	15	
35.	Дитячих майданчиків	184	

В районі налічується понад 230 вулиць та провулків, майже 1500 будинків, житловий фонд складає понад 1,5 мільйона квадратних метрів. Площа зелених насаджень понад 1280 гектарів. На території району 76 будівельних кооперативів, 59 автогаражних кооперативи, 26 організацій має свій житловий фонд, що налічує 75 будинків, більше 4 тис. приватних осель. Адміністративно до складу району входять 5 мікрорайонів та 3 промислові зони, де розміщені 3100 підприємств, установ та організацій різних форм власності та господарювання. Постановою Верховної Ради України від 23.03.2000р. до складу Шевченківського району включено селище Яр. В районі багато парків, скверів інших зелених зон для відпочинку населення. Це і Корпусний парк, Петровський парк, Сонячний парк, Парк «Перемога», Березовий сквер, парк І.Котляревського, парк «Воїнів-афганців» та ін.

Природні умови. *Територія проектування у межах Придніпровської рівнини, її Лівобережно-Придніпровської лісостепової провінції, на правому високому березі річки Ворскла.*

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

Характеристика кліматичних умов і необхідних для прийняття планувальних та технічних рішень наведена за середньорічними показниками багаторічних

спостережень на МС Полтава.

Таблиця №2

Температура повітря, °С	*7,0*
Липень	*20,6*
Січень	*-6,9*
Абсолютний мінімум	*-37*
Абсолютний максимум	*38*
Вологість повітря	*74%*
Кількість опадів	*485 мм*
Швидкість вітру	*5м/с*
Глибина промерзання ґрунту середня/ найбільша	*68 см/121см*
Висота снігового покриву сер./максим.	*19см/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 п'ятиденки – мінус 22 °С, зимової вентиляційної – 10,6 °С. Опалювальний період триває 187 діб, середня температура – мінус 1,9 °С. Несприятливі атмосферні явища тривають (кількість днів середня/найбільша): тумани – 62/82, заметілі – 29/50, грози – 29/37, сильні вітри (>15м/с) – 15/40.

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

На протязі року на території проектування переважають вітри східного і західного напрямку. У холодний період переважають східні та південно-східні вітри, у теплий – західні і північно-західні .

3. Стисла історична довідка

Шевченківський (Октябрський) район був створений 12 квітня 1952 року. 20 травня 2016 року Октябрський район м. Полтави перейменовано на Шевченківський.

Район займає південно – західну частину міста, на правому березі річки Ворскла, куди входить історичний центр – ансамбль Круглої площі, Соборний майдан, де знаходилась Полтавська фортеця у XVII – XVIII століттях.

В 50-60-х роках в Шевченківському районі повним ходом йде відбудова інфраструктури, повертаються підприємства з евакуації. З'являються підприємства та заводи які згодом стали флагманами промислового виробництва не тільки в Полтаві, а й усієї України. В цей час випускають свою першу продукцію «Полтавський завод штучних алмазів», завод «Електромотор», завод медичного скла, завод «Лтава», цегельний завод та інші. Починається газифікація району, в місті з`явилося телебачення. З 1962 р. вулицями за курсували перші тролейбуси.

Символами відродженої духовності стали нова будова театру ім. М. Гоголя (1958р.) і відбудова з руїн, залишених фашистами, унікального будинку краєзнавчого музею (1964р.).

В районі та в місті в цілому відбудовується мережа освітніх закладів, дитячих садків для малечі. Відновили роботу Полтавський педагогічний інститут, будівельний інститут, створено Медичний інститут. В цей час створюються лікарняні заклади, в районі будують дві міські лікарні, центральну районну лікарню та обласну.

В 60-х роках зводяться мікрорайони з багатоповерховою забудовою «Алмазний», «Мотель», згодом «Боженка». Забудовується центральна вулиця міста Фрунзе, яку поступово розширяють. В 70-х роках з'являються сучасні мікрорайони Сади-1, у 80-х роках Сади-2, пізніше у 90-х роках Сади-3 ("Огнівка"). В кожному мікрорайоні відкривалися нові сучасні школи та дошкільні заклади.

В Шевченківському районі налічується більше 120 пам`ятників історії та культури. Сучасна площа району складає більше 2000 гектар. В районі налічується понад 230 вулиць та провулків, майже 1500 будинків, житловий фонд складає понад 1,5 мільйона квадратних метрів. Площа зелених насаджень понад 1280 гектарів. На території району 76 будівельних кооперативів, 59 автогаражних кооперативи, 26 організацій має свій житловий фонд, що налічує 75 будинків, більше 4 тис. приватних осель. Адміністративно до складу району входять 5 мікрорайонів та 3 промислові зони, де розміщені 3100 підприємств, установ та організацій різних форм власності та господарювання. Постановою Верховної Ради України від 23.03.2000р. до складу Шевченківського району включено селище Яр. В районі багато парків, скверів інших зелених зон для відпочинку населення. Це і Корпусний парк, Петровський парк, Сонячний парк, Парк «Перемога», Березовий сквер, парк І. Котляревського, парк «Воїнів-афганців» та ін.

Населення району станом на січень 2008 року – 139 тис. чоловік, що найбільше серед інших районів міста.

Територіальна громада району має свій представницький орган – Шевченківська районна у м. Полтаві рада, до складу якої обрано 42 депутата, які входять до складу 6 постійних комісій ради. Виконавчий комітет налічує 13 чоловік.

4. Оцінка існуючої ситуації

4.1 Стан навколишнього середовища

Основний вклад в забруднення атмосфери території проектування вносить вул. Великотирнівська – магістраль загальноміського значення, та вул. Героїв Сталінграду – магістраль районного значення.

Джерелами забруднення на вищезазначених вулицях є викиди від автомобільного транспорту, до складу яких входить азот N_2, діоксид вуглецю CO_2, монооксид вуглецю CO, оксиди азоту та вуглеводороди.

4.2 Характеристика видів використання території та будівель

Відповідно до Генерального плану міста Полтави, який затверджений рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012 року, в межах ділянки проектування визначені: громадські території, території існуючої садибної забудови, території комунальних підприємств. Поруч з територією проектування розташовані зелені насадження загального користування, зелені насадження спецпризначення та зелені насадження обмеженого користування.

Відповідно до «Плану зонування території м. Полтава», що затверджений рішенням 15 сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 24 травня 2018 року, територія проектування розташована в районі Г-6, Р-3с та Ж-1

Г-6 – Торгівельні зони

Переважні види використання:

- торгові центри, спеціалізовані та інші магазини роздрібної торгівлі товарами періодичного попиту;

- ринки, ринкові комплекси;

- ресторани і кафе.

***Супутні види дозволеного використання**:*

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

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

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

Ж-1 – зона садибної житлової забудови

Переважні види використання:

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

Супутні види дозволеного використання:

- *окремо розташовані та вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі на 1-2 автомобілі;*
- *окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі;*
- *оранжереї та теплиці;*
- *надвірні туалети – при відсутності централізованої каналізаці;*
- *дитячі та спортивні майданчики;*

- *озеленення;*
- *споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;*
- *об'єкти транспортної інфраструктури (елементи вулично-дорожньої мережі, крім об'єктів дорожнього сервісу);*

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

Р-3С – підзона зелених насаджень спеціального призначення

***Зона Р-3с** – зелених насаджень спеціального призначення виділена для забезпечення правових умов створення і збереження спеціальних зелених насаджень як фактору захисту навколишнього природного середовища від негативного антропогенного впливу.*

Переважні види використання:

- *озеленення (посадка дерев, кущів, газонів) санітарно-захисних зон (СЗЗ) підприємств, шумових зон об'єктів транспорту, охоронних зон повітряних ліній електропередач, коридорів та інших комунікацій, санітарно-захисних зон охорони об'єктів водопостачання, територій зсувів, вздовж вулиць і доріг населених пунктів (за межами червоних ліній), тощо.*
- *пожежні депо, лазні, пральні, гаражі, склади (крім громадських та спеціалізованих продовольчих), будівлі управлінь, конструкторських бюро, спеціальних навчальних закладів, виробничо-технічні училища без гуртожитків, магазини, підприємства громадського харчування, поліклініки;*
- *науково-дослідні та службові приміщення підприємств, стоянки для громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, електростанції, нафто- і газопроводи, свердловини для технічного водопостачання, водо охолоджуючі споруди, споруди для підготовки технічної води, каналізаційні насосні станції, споруди оборотного водопостачання, розсадники рослин для озеленення підприємств та санітарно-захисної зони;*

Супутні види дозволеного використання:

- *місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням;*
- *пляжі з відповідним обладнанням;*
- *спортивні майданчики;*
- *станції прокату човнів та рятувальні станції;*
- *малі архітектурні форми.*
- *споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної чи суміжних зон;*
- *об'єкти транспортної інфраструктури (елементи вулично-дорожньої мережі).*

Допустимі види використання, які потребують спеціальних

погоджень:

- *розміщення закладів по наданню комерційних послуг та підприємницької діяльності.*
- *громадські вбиральні;*
- *СТО, автомийки, ремонтні майстерні, АЗС, АГЗП (у разі, якщо санітарно-захисні зони даних об'єктів не перевищують розміри існуючої зони).*

Не допускається розміщувати:

- *житлові будинки з придомовими територіями, гуртожитки, готелі, будинки для приїжджих;*
- *дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, лікувально-профілактичні й оздоровчі заклади, стаціонари;*
- *спортивні споруди, сади, парки, садівничі товариства;*
- *охоронні зони джерел водопостачання, водозабірні споруди;*
- *не допускається вирощування сільськогосподарської продукції, ведення тваринництва, пасовищ для худоби. Можливість сільськогосподарського використання земель санітарно-захисних зон, що не забруднюються високотоксичними речовинами та речовинами, що мають віддалену дію (солі важких металів, канцерогенні речовини, діоксини, радіоактивні речовини ін.), необхідно визначати за погодженням з територіальними органами Мінсільгосппроду і Міністерства охорони здоров'я України.*

У межах території проектування розташований комплекс самочинно збудованих гаражів. Інші капітальні будівлі та споруди відсутні.

Характеристика інженерного обладнання, транспорту, озеленення та благоустрою

Водопостачання та водовідведення.

Водопостачання та водовідведення території по вул. Великотирновській здійснюється централізовано. Джерело водопостачання – підземні води сеноман-нижньокрейдяного водоносного горизонту (існуючих 5 водозаборів). Територія проектування відноситься до нижньої зони водопостачання та забезпечується водою від водозабору №2 по вул. Панянки, 19. Відведення та очищення побутових стічних вод здійснюється централізованою міською каналізацією. Система каналізування міста має два басейни – Супрунівські та Затуринські очисні споруди. Територія проектування входить у басейн каналізування Супрунівських очисних споруд.

Санітарне очищення.

По вул. Великотирнівській розташований майданчик з контейнерами для накопичення побутових відходів, які вивозять за допомогою сміттєвозів. Знешкодження твердих побутових відходів здійснюється на звалищі (розташоване на відстані 750 м на південний схід від с. Макухівка).

Електропостачання.

Електропостачання здійснюється від підстанції ПС «Полтава-місто» 110/6кВ.

Теплопостачання.

Централізоване теплопостачання на території проектування відсутнє. Проектні багатоквартирні житлові будинки пропонується обладнано індивідуальним опаленням. У проектній садибній забудові також передбачено індивідуальне опалення.

Газопостачання.

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

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 (ПАТ «Укртелеком»). У місті працюють оператори мобільного зв'язку. Існуюча мережа радіомовлення – повітряно-кабельна. Телебачення – локальні системи кабельного телебачення, супутникове телебачення. Мережі кабельного телебачення виконано по існуючій телефонній каналізації та повітряними.

Транспорт.

Транспортне обслуговування території проектування здійснюється по вул. Великотирновській. Тролейбусами № 6,7, 8, 15 здійснюється зв'язок з наступними частинами міста: Київський вокзал, Південний вокзал, с Розсошенці, Завод ГРЛ, м-н «Сади-1», м-н «Алмазний», Інститут зв'язку, м-н «Левада». Автобусами № 18, 19, 28, 29, 30 31, 32, 48, 55, 60, 66 здійснюється зв'язок з наступними частинами міста: м-н «Огнівка», м-н «Левада», м-н «Половки», м-н «Браїлки», м-н «Алмазний», завод ГРЛ, Київський вокзал, Південний вокзал, с. Розсошенці. У межах пішохідної доступності (не більше 500 метрів) до місця проектування знаходяться зупинки громадського транспорту: «Сади-1», вул. Героїв Сталінграду, «Автовокзал».

Благоустрій та озеленення.

Сучасний стан благоустрою території проектування відрізняється низьким рівнем благоустрою. На території проектування відсутні пішохідні доріжки, проїзди, вуличне освітлення. Територія поруч з самочинно збудованими гаражами знаходиться у занедбаному стані: напівзруйноване асфальтне покриття, відсутні бордюри та тротуари. Значну частину території проектування займають

неблагоустроєні території, що характеризуються хаотичними зеленими насадженнями.

Загалом, територія проектування потребує комплексних заходів для підвищення рівня благоустрою, а саме: улаштування єдиної системи пішохідних доріжок, куточків відпочинку, озеленення, системи вуличного освітлення, тощо.

Пам'яток історії та культури на території проектування немає. Історичне ядро міста знаходиться на північному заході від території проектування.

4.3 Характеристика планувальних обмежень.

В межах території проектування знаходиться зона дії планувальних обмежень – санітарно-захисна зона кладовища. Відповідно до «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», затверджених наказом МОЗ України № 173 від 19.06.1996 року розмір нормативної санітарно-захисної зони становить 300м.

Відповідно до ДСанПіН 2.2.2.028-99 «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України», пункту 3.12 Санітарно-захисна зона закритих кладовищ (по закінченню кладовищного періоду) до житлових, громадських будівель, установ і зон відпочинку та об'єктів, які прирівняні до них, може бути зменшена: в міських поселеннях до 50 м, у сільських поселеннях до 100 м.

Відповідно до листа № 95 від 14.06.2018 року (УЖКГ, КП «Спецкомбінат похоронно-ритуального обслуговування») кладовище, що розташоване поблизу зупинки громадського транспорту «Героїв Сталінграду» не функціонує. Відповідно до «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», затверджених наказом МОЗ України № 173 від 19.06.1996 року розмір нормативної санітарно-захисної зони становить 50 м.

5. Розподіл території

Ділянка проектування обмежується вулицями Великотирнівською, Шилівською, озелененими територіями загального та обмеженого користування. Територіально відноситься до Шевченківського адміністративного району міста. Орієнтовна площа території проектування становить 4,87 га.

Ділянка проектування – це територія, що обмежується:

- *З півночі – вул. Шилівською;*
- *Зі сходу – вул. Великотирнівською;*
- *З півдня – територія для обслуговування гаражів та озелененими територіями;*
- *З заходу – озелененими територіями загального та обмеженого користування.*

План існуючого використання території представлений на аркуші 2 «Детального плану території по вул. Великотирнівській у м. Полтава».

На плані існуючого використання території визначено наступні земельні ділянки:

- *земельна ділянка КП "Полтаваелектроавтотранс" по вул. Героїв Сталінграду,1. Площа становить S=161,0 м^2. Кадастровий номер*

5310137000:18:005:0165. Цільове призначення: для розміщення та експлуатації будівель і споруд міського електротранспорту. Тип власності – у постійному користуванні;

- *земельна ділянка ФОП Скляр Н.А. для обслуговування торгівельного павільйону на зупинці громадського транспорту «вул. Героїв Сталінграду». Площа становить S=32,0м^2. Кадастровий номер 5310137000:18:005:0195. Цільове призначення: землі загального користування. Тип власності – оренда;*
- *Земельна ділянка ТОВ «Сіті естейт девелопмент» по вул. Великотирнівській, 9а. Площа становить S=21 000м2. Кадастровий номер 5310137000:18:005:0096. Цільове призначення: 03.14 Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови. Тип власності – оренда (суперфікцій);*
- *Земельна ділянка у власності гр. Васильєвої О.О. по вул. Шилівській, 12т. Площа становить – 1000 м2. Кадастровий номер 5310137000:18:005:0230. Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);*
- *Земельна ділянка у власності гр. Венгер Н.М. по вул. Шилівській, 12с. Площа становить – 1000 м2. Кадастровий номер 5310137000:18:005:0229. Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);*
- *Земельна ділянка у власності гр. Каламицевої С.О. по вул. Шилівській, 12у. Площа становить – 1000 м2. Кадастровий номер 5310137000:18:005:0228. Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);*
- *Земельна ділянка у власності Лопаткіной Г.А. по вул. Шилівській, 12п. Площа становить – 1000 м2. Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);*
- *Земельна ділянка у власності гр. Мельник Л.В. по вул. Шилівській, 12р. Площа становить – 1000 м2. Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);*
- *Земельна ділянка у власності гр. Чопенко О.В. по вул. Шилівській, 12м. Площа становить – 1000 м2. Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);*
- *Земельна ділянка у власності гр. Зубань А.Ф. по вул. Шилівській, 12н. Площа становить – 1000 м2. Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);*

- *Земельна ділянка у власності гр. Миколенко О.С. по вул. Шилівській, 12л. Площа становить – 1000 м2. Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);*
- *Земельна ділянка у власності гр. Лопаткіна В.М. по вул. Шилівській, 12і. Площа становить – 1000 м2. Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);*
- *Земельна ділянка у власності гр. Михно В.В. по вул. Шилівській, 12з. Площа становить – 1000 м2. Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);*
- *Земельна ділянка у власності гр. Сіраканян Р.А. по вул. Шилівській, 12ж. Площа становить – 1000 м2. Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);*
- *Земельна ділянка у власності гр. Слинчук В.О. по вул. Шилівській, 12к. Площа становить – 1000 м2. Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);*
- *Земельна ділянка у власності гр. Черненко С.М. по вул. Шилівській, 12е. Площа становить – 1000 м2. Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);*
- *Земельна ділянка у власності гр. Яремченко А.В. по вул. Шилівській, 12ф. Площа становить – 1000 м2. Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);*

Розподіл території представлено на аркуші 12 «Детального плану території по вул. Великотирнівській у м. Полтава». Метою розподілу є перевірка площі земельної ділянки по вул. Великотирнівській, 9а для будівництва багатоквартирних житлових будинків відповідно до чинних норм та визначення їх цільового призначення, а також визначення меж земельних ділянок для будівництва індивідуальних садибних житлових будинків по вул. Шилівській.

Розрахунок нормативних прибудинкових територій для багатоквартирних житлових будинків на території проектування.

Відповідно до пункту 6.1.26 та табл. 6.3 ДБН Б.2.2-12-2018 «Планування і забудова територій» мінімальну розрахункову площу ділянки для окремо розташованого житлового будинку включаючи площу під забудовою (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 12,2 -12,0 м^2/люд. (при забудові 9-10 поверхів), та не менше 10,5м^2/люд. при забудові 11 поверхів та вище.

$$T_{розрахункова} = N_{мешканців} \cdot K$$

де $T_{розрахункова}$ – розрахункова площа житлової території будинку,

$N_{мешканців}$ - кількість мешканців житлового будинку,

К – нормативна кількість квадратних метрів прибудинкової території на одного мешканця, відповідно до пункту 6.1.26 та табл. 6.3 ДБН Б.2.2-12-2018

Розрахунок прибудинкової території для 5-ти секційного 9-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення

Кількість квартир – 292 кв.;

Кількість жителів – 664 жит.;

Поверховість - 9 поверхів

$T_{розрахункова} = N_{мешканців} \cdot K = 664*12,0=7968$ м^2

Розрахункова площа, що необхідна для обслуговування 5-ти секційного 9-ти поверхового житлового будинку повинна становити 7968 м^2.

Розрахунок прибудинкової території для 5-ти секційного 9-ти поверхового багатоквартирного житлового будинку

Кількість квартир – 330 кв.;

Кількість жителів – 740 жит.;

Поверховість – 9 поверхів

$T_{розрахункова} = N_{мешканців} \cdot K = 740 * 12,0 = 8880$ м^2

Розрахункова площа, що необхідна для обслуговування 5-ти секційного 9-ти поверхового житлового будинку повинна становити 8880 м^2

Розрахунок прибудинкової території для багатоквартирної житлової забудови ділянки по вул. Великотирнівській, 9а

Кількість квартир – 622 кв.;

Кількість жителів – 1404 жит.;

Поверховість – 9 поверхів

$T_{розрахункова} = N_{мешканців} \cdot K = 1404 * 12,0 = 16848$ м^2

Розрахункова площа, що необхідна для обслуговування багатоквартирної житлової забудови ділянки по вул. Великотирнівській, 9а повинна становити 16848 м^2.

Фактична площа для обслуговування багатоквартирної житлової забудови становить 16860 м^2.

Розрахункова площа, що необхідна для обслуговування багатоквартирних житлових будинків по вул. Великотирнівській, 9а менша за фактичну. Таким чином, можна зробити висновок, що за даних умов проектування створюється резерв території для обслуговування та функціонування багатоквартирних житлових будинків, що становить – 12 м^2.

Проектом розподілу у межах території проектування визначено наступні земельні ділянки:

<u>Проектні:</u>

- *Земельна ділянка для обслуговування багатоквартирного житлового будинки з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Великотирнівській, 9а Площа становить 9260 м^2;*
- *Земельна ділянка для обслуговування багатоквартирного житлового будинки по вул. Великотирнівській, 9а Площа становить 7600 м^2;*
- *Земельна ділянка для обслуговування гаражів АГК «Ізумруд». Площа становить 8200 м^2;*
- *6 земельних ділянок для обслуговування проектної садибної забудови по вул. Шилівській. Площа кожної ділянки – 1000 м^2;*

<u>Існуючі :</u>

- *земельна ділянка КП "Полтаваелектроавтотранс" по вул. Героїв Сталінграду,1. Площа становить S=161,0 м^2. Кадастровий номер 5310137000:18:005:0165. Цільове призначення: для розміщення та експлуатації будівель і споруд міського електротранспорту. Тип власності – у постійному користуванні;*
- *земельна ділянка ФОП Скляр Н.А. для обслуговування торгівельного павільйону на зупинці громадського транспорту «вул. Героїв Сталінграду». Площа становить S=32,0м^2. Кадастровий номер 5310137000:18:005:0195. Цільове призначення: землі загального користування. Тип власності – оренда;*
- *Земельна ділянка у власності гр. Васильєвої О.О. по вул. Шилівській, 12т. Площа становить – 1000 м2. Кадастровий номер 5310137000:18:005:0230. Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);*
- *Земельна ділянка у власності гр. Венгер Н.М. по вул. Шилівській, 12с. Площа становить – 1000 м2. Кадастровий номер 5310137000:18:005:0229. Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);*

- *Земельна ділянка у власності гр. Каламицевої С.О. по вул. Шилівській, 12у. Площа становить – 1000 м2. Кадастровий номер 5310137000:18:005:0228. Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);*
- *Земельна ділянка у власності Лопаткіной Г.А. по вул. Шилівській, 12п. Площа становить – 1000 м2. Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);*
- *Земельна ділянка у власності гр. Мельник Л.В. по вул. Шилівській, 12р. Площа становить – 1000 м2. Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);*
- *Земельна ділянка у власності гр. Чопенко О.В. по вул. Шилівській, 12м. Площа становить – 1000 м2. Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);*
- *Земельна ділянка у власності гр. Зубань А.Ф. по вул. Шилівській, 12н. Площа становить – 1000 м2. Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);*
- *Земельна ділянка у власності гр. Миколенко О.С. по вул. Шилівській, 12л. Площа становить – 1000 м2. Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);*
- *Земельна ділянка у власності гр. Лопаткіна В.М. по вул. Шилівській, 12і. Площа становить – 1000 м2. Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);*
- *Земельна ділянка у власності гр. Михно В.В. по вул. Шилівській, 12з. Площа становить – 1000 м2. Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);*
- *Земельна ділянка у власності гр. Сіраканян Р.А. по вул. Шилівській, 12ж. Площа становить – 1000 м2. Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);*
- *Земельна ділянка у власності гр. Слинчук В.О. по вул. Шилівській, 12к. Площа становить – 1000 м2. Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських*

будівель і споруд (присадибна ділянка);

- *Земельна ділянка у власності гр. Черненко С.М. по вул. Шилівській, 12е. Площа становить – 1000 м2. Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);*
- *Земельна ділянка у власності гр. Яремченко А.В. по вул. Шилівській, 12ф. Площа становить – 1000 м2. Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);на основі даних публічної кадастрової карти дана ділянка знаходиться у власності Лопаткіна В.М.*

Земельну ділянку для обслуговування проектної багатоквартирної забудови з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Великотирнівській, 9а пропонується сформувати з земельної ділянки з кадастровим номером 5310137000:18:005:0096. Площа становить 21000 м^2 (2,1 га). Тип власності – Оренда (суперфікцій). Цільове призначення – 03.14 Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови. Існуюче цільове призначення не відповідає намірам забудовника, тому необхідна зміна цільового призначення земельної ділянки на «02.10» -Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури. Використання вищезазначеної земельної ділянки для будівництва багатоквартирних житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення не відповідає Генеральному плану міста Полтави, тому необхідно внесення змін до Генерального плану, зі зміною призначення території з «громадських територій» на «території багатоквартирної забудови».

6. Характеристика видів використання забудови

Відповідно до «Плану зонування території м. Полтава», що затверджений рішенням 15 сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 24 травня 2018 року, територія проектування розташована в районі Г-6, Р-3с,ТР-3 та Ж-1 (див. стор. 11-13)

Відповідно до Генерального плану м. Полтави, що затверджений рішенням дванадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012 р. земельна ділянка по вул. Великотирнівській, 9а належить до громадських територій.

Отже, з вище викладеного можна зробити висновок про необхідність перспективної зміни виду використання ділянки проектування з Г-6 (торгівельні зони) на Ж-4 (зона змішаної багатоквартирної житлової та громадської забудови).

Переважні види використання:

- *житлові будинки 4 - 9-поверхові, окремо розташовані або зблоковані;*
- *житлові будинки від 9-ти до 16-ти поверхів (відповідно до розробленої*

містобудівної документації в якості архітектурних акцентів);

- *загальноосвітні та спеціалізовані учбові заклади всіх типів;*
- *окремо розміщені, вбудовано-прибудовані дитячі заклади, в т.ч. зблоковані з початковими школами;*
- *окремо розташовані і вбудовано-прибудовані адміністративні установи, підприємства торгівлі, обслуговування, громадського харчування;*
- *технічні будівлі та споруди;*
- *озеленені території;*
- *клуби багатоцільового та спеціалізованого призначення;*
- *бібліотеки;*
- *виставочні зали;*
- *дитячі та спортивні майданчики;*
- *аптеки;*
- *амбулаторії, консультативні медичні заклади;*
- *поштові відділення, телефонні та телеграфні станції;*
- *усі типи використання, дозволені у зоні Г, які можуть розміщуватись в окремій будівлі чи на будь-якому поверсі будинку іншого призначення.*

Супутні види дозволеного використання:

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

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

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

7. Пропозиції до встановлення режиму забудови

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

для будівництва 5-ти секційного 9-ти поверхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського транспорту

Назва об'єкту будівництва: *5-ти секційний 9-ти поверховий житловий будинок з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення.*

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

Наміри забудови: *будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення*

Адреса будівництва та місце розташування об'єкту: *земельна ділянка по вул. Великотирнівська, 9а*

Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою: *договір аренди (суперфікцій);*

Площа земельної ділянки : *земельна ділянка площею 21000 м^2 (відповідно до кадастрового плану земельної ділянки). Кадастровий номер 5310137000:18:005:0096;*

Цільове призначення земельної ділянки: *«02.10» -Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.*

Посилання на містобудівну документацію: *генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): відповідно до Генерального плану м. Полтава, затвердженого рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16 березня 2012 року, ділянка проектування розміщується громадських територіях. Відповідно до «Плану зонування території м. Полтава», що затверджений рішенням 15 сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 24 травня 2018 року, територія проектування розташована в районі Г-6 (Торгівельні зони).*

Функціональне призначення земельної ділянки: *для будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення;*

Основні техніко-економічні показники об'єкту будівництва : *з урахуванням проектної документації, розробленої ТОВ «Група компаній «СП» відображені в таб. №9*

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

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

Містобудівні умови та обмеження

Таблиця №3

1	*Гранично допустима висота будівель*	*Висоту житлового будинку визначити відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування та забудова територій» з урахуванням рішень детального плану*
2	*Максимально допустимий відсоток забудови*	*Відповідно до проектної документації, розробленої ТОВ «Група компаній «СП»*
3	*Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)*	*У відповідності до пункту 6.1.16 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування та забудова територій» щільність населення житлового кварталу з повним комплексом установ місцевого значення слід приймати у межах 180-450чол./га*
4	*Відстані від об'єкту, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови*	*З урахуванням нормативних вимог п 6.1.23 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування та забудова територій»*
5	*Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони)*	*Земельна ділянка для розміщення багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення знаходиться в зоні шумового забруднення від магістралі загальноміського значення – вул. Великотирнівській.*
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 Б.2.2-12:2018 «Планування та забудова територій» (пунктів 6.1.20 - 6.1.24, та розділу 15, табл. 15.2)*
7	*Охоронювані зони інженерних комунікацій*	*Згідно ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування та забудова територій», додаток И.1 та додаток И.2*

8	*Вимоги щодо необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з ДБН А.2.1-1-2008 “Інженерні вишукування для будівництва*	*Згідно з ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» розділ 4 п.4.1* *ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва».* *Розроблення проектної документації не допускається без інженерних вишукувань. Види та обсяги вишукувань визначити у відповідності до порядку розроблення проектної документації з урахуванням категорії складності об’єкту будівництва та стадійності проектування.*
9	*Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)*	*Згідно ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування та забудова територій», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій» розділ 7.*
10	*Забезпечення умов транспортного та пішохідного зв’язку*	*Згідно ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель та споруд», згідно з проектною документацією, розробленою ТОВ «Група Компаній СП»*
11	*Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту*	*Кількість машино місць визначити згідно ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування та забудова територій», пункту 10.8 та табл. 10.5*
12	*Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення*	*Згідно з ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель та споруд»*

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
для будівництва 5-ти секційного 9-ти поверхового житлового будинку

Назва об'єкту будівництва: *5-ти секційний 9-ти поверховий житловий будинок*

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

Наміри забудови: *будівництво багатоквартирного житлового будинку*

Адреса будівництва та місце розташування об'єкту: *земельна ділянка по вул. Великотирнівська, 9а*

Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою: *договір оренди (суперфікцій);*

Площа земельної ділянки : *земельна ділянка площею 21000 м^2 (відповідно до кадастрового плану земельної ділянки). Кадастровий номер 5310137000:18:005:0096;*

Цільове призначення земельної ділянки: «02.10»*Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.;*

Посилання на містобудівну документацію: *генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): відповідно до Генерального плану м. Полтава, затвердженого рішенням двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16 березня 2012 року, ділянка проектування розміщується громадських територіях. Відповідно до «Плану зонування території м. Полтава», що затверджений рішенням 15 сесії Полтавської міської ради сьомого скликання від 24 травня 2018 року, територія проектування розташована в районі Г-6 (Торгівельні зони).*

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

Основні техніко-економічні показники об'єкту будівництва : *з урахуванням проектної документації, розробленої ТОВ «Група компаній «СП» відображені в таб. №9*

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

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

Містобудівні умови та обмеження

Таблиця №4

1	*Гранично допустима висота будівель*	*Висоту житлового будинку визначити відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування та забудова територій» з урахуванням рішень детального плану*
2	*Максимально допустимий відсоток забудови*	*Відповідно до проектної документації, розробленої ТОВ «Група компаній «СП»*
3	*Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)*	*У відповідності до пункту 6.1.16 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування та забудова територій» щільність населення житлового кварталу з повним комплексом установ місцевого значення слід приймати у межах 180-450чол./га*
4	*Відстані від об'єкту, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови*	*З урахуванням нормативних вимог п 6.1.23 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування та забудова територій»*
5	*Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони)*	*Земельна ділянка для розміщення багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення знаходиться в зоні шумового забруднення від магістралі загальноміського значення – вул. Великотирнівській.*
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 Б.2.2-12:2018 «Планування та забудова територій» (пунктів 6.1.20 - 6.1.24, та розділу 15, табл. 15.2)*
7	*Охоронювані зони інженерних комунікацій*	*Згідно ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування та забудова територій», додаток И.1 та додаток И.2*

8	*Вимоги щодо необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з ДБН А.2.1-1-2008 “Інженерні вишукування для будівництва*	*Згідно з ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» розділ 4 п.4.1* *ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва».* *Розроблення проектної документації не допускається без інженерних вишукувань. Види та обсяги вишукувань визначити у відповідності до порядку розроблення проектної документації з урахуванням категорії складності об’єкту будівництва та стадійності проектування.*
9	*Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)*	*Згідно ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування та забудова територій», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій» розділ 7.*
10	*Забезпечення умов транспортного та пішохідного зв’язку*	*Згідно ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель та споруд», згідно з проектною документацією, розробленою ТОВ «Група Компаній СП»*
11	*Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту*	*Кількість машино місць визначити згідно ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування та забудова територій», пункту 10.8 та табл. 10.5*
12	*Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення*	*Згідно з ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель та споруд»*

8. Дозволені (переважні та супутні) види використання території

Земельну ділянку для обслуговування проектної багатоквартирної забудови з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Великотирнівській, 9а пропонується сформувати з земельної ділянки з кадастровим номером 5310137000:18:005:0096. Площа становить 21000 м2 (2,1 га). Тип власності – Оренда (суперфікцій). Існуюче цільове призначення – 03.14 Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови. Існуюче цільове призначення не відповідає намірам забудовника, тому необхідна зміна цільового призначення земельної ділянки на ***«02.10» - д****ля будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.; Використання вищезазначеної земельної ділянки для будівництва багатоквартирних житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення не відповідає Генеральному плану міста Полтави, тому необхідно внесення змін до Генерального плану, зі зміною призначення території з «громадських територій» на «території багатоквартирної забудови».*

Ж-4 (зона змішаної багатоквартирної житлової та громадської забудови).

Переважні види використання:

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

Супутні види дозволеного використання:

- *вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;*
- *відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку*

відповідно ДБН Б.2.2-12:2018;

- *розміщення територій для паркування автомобілів, господарських, ігрових, спортивних майданчиків;*
- *споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони*
- *об'єкти транспортної інфраструктури (елементи вулично-дорожньої мережі, крім об'єктів дорожнього сервісу);*
- *культові споруди;*
- *загальноосвітні та спеціалізовані учбові заклади всіх типів;*
- *окремо розміщені, вбудовано-прибудовані дитячі заклади, в т.ч. зблоковані з початковими школами;*
- *установи охорони здоров'я, відпочинку, туризму, фізкультурно-оздоровчі заклади;*
- *тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібної торгівлі та обслуговування;*
- *об'єкти цивільного захисту.*

9. Основні принципи планувально-просторової організації території

Територія проектування є невід'ємною планувальною складовою оточуючого житлового району. Головною планувальною та композиційною віссю є магістраль загальноміського значення вул. Великотирнівська.

В основу планувально-просторової організації території закладено такі принципи:

- *Формування цілісного архітектурного вигляду вул. Великотирнівської, та і житлової групи в цілому;*
- *Концентрація вбудованих об'єктів громадського призначення вздовж вул. Великотирнівської, у безпосередній близькості до зупинок громадського транспорту;*
- *Поділ транспортного та пішохідного руху, організації територій загального користування та куточків відпочинку;*
- *Забезпечення умов комфортного проживання з організацією: закритих внутрішніх територій житлових будинків, розміщенням дитячих, спортивних та господарських майданчиків, відповідного рівня озеленення та благоустрою.*
- *Проектні житлові будинки формують єдину житлову групу, з єдиним внутрішньо-квартальним житловим простором.*

10. Житловий фонд та розселення

Існуючий житловий фонд на території проектування відсутній. Проектний

житловий фонд території проектування складають 5-ти секційний багатоквартирний житловий будинок з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення, 5-ти секційний багатоквартирний житловий будинок та одноповерхові садибні житлові будинки. Основні характеристики наведені у табл. 5

Таблиця №5

№ п/п	Адреса житлового будинку	Поверховість	Кількість квартир	Кількість мешканців	Примітка
1	2	3	4	5	6
1	5-ти секційний 9-ти поверховий багатоквартирний житловий будинок з вбудовано-прибудованими приміщеннями	9	292	664	Цегляний
2	5-ти секційний 9-ти поверховий багатоквартирний житловий будинок	9	330	740	Цегляний
4	одноповерхові садибні житлові будинки	1	18 будинків	54	Цегляний

11. Система обслуговування населення, розміщення основних об'єктів обслуговування

На території проектування по вул. Великотирнівській відсутні заклади громадського обслуговування. Проектні вбудовано-прибудовані заклади громадського обслуговування стануть складовою частиною системи культурно-побутового обслуговування житлового району, яке передбачає як повсякденне так і періодичне обслуговування. Проектними рішеннями розробленими ТОВ «Група компаній «СП» передбачено нежитлові приміщення, загальною площею 4600 кв.м.

Відповідно до дод. Е.5 ДБН Б.2.2-12:2018 "Планування і забудова територій" максимально допустимий радіус обслуговування дитячих дошкільних установ —300-500м,загальноосвітніх шкіл І-ІІІ ступенів —800-2000 м. В межах максимально допустимого радіусу обслуговування, до земельної ділянки під будівництво багатоквартирних житлових будинків по вул. Великотирнівській розташовуються наступні дитячі дошкільні установи та загальноосвітні школи І-ІІІ ступенів:

- *Полтавська гімназія №33 по вул. Героїв Сталінграду, 20;*
- *Полтавська гімназія №31 по вул. Героїв Сталінграду, 5;*
- *Комунальний заклад «Полтавська загально-освітня школа І-ІІІ ступенів №28 Полтавської міської ради Полтавської області» по вул. Івана Мазепи,53*
- *Дошкільний навчальний заклад №12 по вул. Хоткевича, 8;*
- *Дошкільний навчальний заклад №17 по вул. Івана Мазепи, 46;*
- *Дошкільний навчальний заклад №60 по вул. Івана Мазепи, 15а;*

- *Дошкільний навчальний заклад №58 по вул. Стешенка, 4;*

Розрахунок місткості об'єктів громадського обслуговування населення, який проводиться виходячи з отриманої чисельності населення, у відповідності з нормативними показниками, додаток Е.1 ДБН Б.2.2-12:2018 "Планування і забудова територій". В межах території проектування, згідно розрахунків, 1404 мешканці.

Таблиця №6

Розрахунок мережі культурно-побутового обслуговування

Установа, підприємство, споруда	**Одиниця виміру**	**Нормативна величина з розрахунку на 1000 населення**	**Всього по території проектування на 1404 мешканці**	**Розміри земельної ділянки**
1	**2**	**3**	**4**	**5**
Установи народної освіти				
Дитячі дошкільні установи	*місць*	*100*	*140*	*0,5га**
Загально-освітні школи I-III ступенів	*місць*	*180*	*253*	*1,0 га*
**Примітка. Розміри земельної ділянки можуть бути зменшені на 20-25% в умовах реконструкції, на 15 % при розміщенні на рельєфі з ухилом 20‰. Спортивна зона школи може бути об'єднана з фізкультурно-оздоровчим комплексом мікрорайону.*				
Міжшкільні центри комп'ютерного і виробничого навчання	*% від загальної кількості школярів*	*8*	*21*	*Не менше 2,0 га*
Позашкільні установи	*% від загальної кількості школярів IV-VIII класів*	*15,3*	*18*	*Відповідно до завдання на проектування*
Школи-інтернати	*учнів*	*За завданням на проектування*	*--*	*70 м^2 на 1 учня*
Професійно-технічні і середні спеціальні навчальні заклади	*учнів*	*За завданням на проектування*	*--*	*75 м^2 на 1 учня*
Заклади охорони здоров'я				

Поліклініки, амбулаторії, диспансери без стаціонару	*Відвідувань за зміну*	*24*	*34*	*0,3 га*
Аптеки	*Об'єкт*	*0,104*	*1*	*0,2 га або вбудовані*
Станції швидкої медичної допомоги	*Автомобіль*	*1 на 10 тис. чол. у межах зони 15-ти хвилинної доступності на спеціальному автомобілі*	*1*	*0,1 га*
Молочні кухні	*Порція за добу на 1 дитину (до 1 року)*	*4*	*6*	*0,15 га*
Роздавальні пункти молочних кухонь	*М^{2}загальної площі на 1 дитину (до 1 року)*	*0,3*	*0,5*	*вбудовані*
Фізкультурно-спортивні споруди				
Відкриті площинні спортивні споруди у житловому кварталі	*га*	*0,01*	*0,01*	
Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі	*м^2 загальної площі*	*70,0*	*98*	
Спортивні зали загального користування	*м^2 підлоги*	*98,0*	*138*	
Басейни криті та відкриті загального користування	*м^2 площі дзеркала води*	*48,0*	*68,0*	
Приміщення реабілітаційного призначення	*м^2 загальної площі*	*15,0*	*21*	
Установи культури та мистецтва, культові споруди				

Приміщення для культурно-масової роботи з населенням, дозвілля й аматорської діяльності	*Місць відвідувань*	*15-20 м^2 загальної площі*	*21,0-28,0*	
Танцювальні зали	*Місць*	*6*	*9*	*Відповідно до завдання на проектування*
Клубні установи та центри дозвілля	*Місць відвідувань*	*40*	*56*	*Відповідно до завдання на проектування*
Кінотеатри та відео зали	*місць*	*25*	*35*	*Відповідно до завдання на проектування*
Підприємства торгівлі та громадського харчування, побутового обслуговування				
Магазини	*М^2 торгової площі*	*245,0*	*344,0*	*0,4 га*
Магазини продовольчих товарів	*М^2 торгової площі*	*80*	*112*	*0,4 га*
Магазини непродовольчих товарів	*М^2 торгової площі*	*150*	*211*	*0,4 га*
Ринкові комплекси	*М^2 торгової площі*	*40*	*56*	*0,07 га*
Підприємства громадського харчування	*Місць*	*40*	*56*	*0,25 га*
Магазини кулінарії	*М^2 торгової площі*	*6*	*9*	*вбудовані*
Підприємства побутового обслуговування населення, в т. ч. безпосереднього виконання замовлень	*Робочих місць*	*9*	*13*	*0,2 га*

Виробничі підприємства централізованого виконання замовлень	*Робочих місць*	*4*	*5*	*0,5 га*
Підприємства комунального обслуговування				
Пральні, в т.ч. для міського населення	*Кг білизни на зміну*	*98,2*	*138,0*	*0,1 га на об'єкт*
Пральні самообслуговування	*Кг білизни на зміну*	*10,0*	*14,0*	*0,1 га на об'єкт*
Хімчистки, в т.ч. для міського населення	*Кг речей на зміну*	*9,2*	*13,0*	*0,1 га на об'єкт*
Організації та установи управління, проектні організації, кредитно-фінансові установи та підприємства зв'язку				
Відділення зв'язку	*Об'єкт*	*0,39*	*1*	*0,08 га*
Відділення банків	*Операційна каса*	*1 операційна каса на10-30 тис. чол.*	*1*	*0,2 га*
Філіали та відділення ощадного банку	*Операційне місце*	*1 операційне місце на 2-3 тис. чол.*	*1*	*0,5 га*
Організації та установи управління	*Об'єкт*	*За завданням на проектування*	*--*	*--*
Проектні організації та конструкторські бюро	*Об'єкт*	*За завданням на проектування*	*--*	*--*
Юридичні консультації	*Робоче місце*	*1 юрист-адвокат на 10 тис. чол.*	*1*	*Вбудовані*
Нотаріальна контора	*Робоче місце*	*1 нотаріус на 30 тис. чол.*	*1*	*Вбудовані*
Установи житлово-комунального господарства				
Житлово-експлуатаційні організації кварталу	*Об'єкт*	*1 об'єкт на мікрорайон з населенням 20 тис. чол.*	*1*	*0,15 га*

Пункти прийому вторинної сировини	*Об'єкт*	*1 об'єкт на мікрорайон з населенням 20 тис. чол.*	*1*	*0,01 га*
Готелі	*Місць*	*4,8*		
Громадські вбиральні	*Прилад*	*1*	*2*	*--*

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

Відповідно до Генерального плану міста Полтави, затвердженого рішенням Двадцятої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 16.03.2012 року та Плану червоних ліній вулиць м. Полтава, 2008 р., вулиця Великотирнівська – існуюча магістраль загальноміського значення.

Відповідно до даних Відділу з питань транспортних перевезень та зв'язку Полтавської міської ради, транспортне сполучення по вул. Великотирновській є достатнім, щоб задовільнити транспортні потреби мешканців нових проектних будинків у міському пасажирському транспорті.

В межах пішохідної доступності від земельної ділянки для будівництва багатоквартирних житлових будинків по вул. Великотирновській, 9а (не більше 500 м) знаходяться наступні зупинки громадського транспорту (згт):

- *«Сади-1». Рух тролейбусів № 6, 7, 15*
- *«вул. Героїв Сталінграду». Рух тролейбусів № 6, 7, 8, 15*
- *«Автовокзал». Рух тролейбусів № 5, 6, 7, 8, 15*

В межах території проектування передбачається нова схема руху транспорту та пішоходів. До запроектованих багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення влаштовуються асфальтні під'їзди та підходи з вулиць Великотирнівська та Шилівська. Під'їзди та підходи до проектної садибної забудови організовані з вулиці Шилівської. Профілі проектних вулиць та проїздів запроектовані згідно вимог ДБН В.2.3-5-2018 "Споруди транспорту. Вулиці та дороги населених пунктів" та ДБН Б.2.2-12:2018 "Планування і забудова територій", представлений на аркуші 10 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 Б.2.2-12:2018 "Планування і забудова територій" 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 до таблиці 10.5 ДБН Б.2.2-12:2018 “Планування і забудова територій” - розрахунок кількості машино-місць постійного та тимчасового зберігання автомобілів:

Таблиця №7

№ п/п	Проектний будинок	Кількість квартир	Нормативна кількість місць постійного зберігання авто	Нормативна кількість місць тимчасового зберігання авто
1	5-ти секційний 9-ти поверховий з вбудовано прибудованими приміщеннями громадського призначення	292	172	44
2	5-ти секційний 9-ти поверховий	330	195	50

При розроблені проектної документації на багатоквартирні житлові будинки рекомендується передбачити розміщення паркінгу в цокольному поверсі, для забезпечення мешканців необхідною кількістю машино-місць для постійного зберігання автомобілів.

Проектом детального плану врахована нормативна відстань від проектних багатоповерхових житлових будинків до наземних відкритих автостоянок легкових автомобілів згідно з табл. 10.6 ДБН Б.2.2-12:2018 “Планування і забудова територій”- 10-15 метрів від вікон будинків до автостоянки.

13. Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж та споруд

Детальним планом території передбачено будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Великотирновській, а також садибних житлових будинків.

Проектні житлові будинки пропонується забезпечити наступними інженерними мережами: водопровід та газопровід, електропостачання, каналізація та зливова каналізація.

Інженерні мережі передбачено у межах поперечних профілів вулиць та проїздів, під тротуарами та озелененням.

Відстані по горизонталі (у світлі) від інженерних мереж до проектних житлових будинків по вул. Великотирнівській прийнято у відповідності з додатком И.1 ДБН Б.2.2-12:2018 “Планування і забудова територій”. Відстані по горизонталі (у світлі) між сусідніми інженерними підземними мережами прийнято у відповідності з додатком И.2 ДБН Б.2.2-12:2018 “Планування і забудова територій”. План

інженерних мереж, споруд і використання підземного простору представлений на аркуші 8 «Детального плану території по вул. Великотирновській».

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

Заходи інженерної підготовки території розроблено з урахуванням інженерно-будівельної оцінки території. При розробці детального плану території передбачено наступні заходи з інженерної підготовки території: вертикальне планування, організація відведення дощових та талих вод, інженерний захист від підтоплення підземними ґрунтовими водами.

Вертикальне планування території виконано з урахуванням основних вимог:

- *Максимальне збереження існуючого рельєфу;*
- *Максимальне збереження ґрунтів та існуючих дерев;*
- *Мінімального обсягу земляних робіт;*
- *Збереження та використання ґрунтового шару при насипах та виїмках.*

У зв'язку з тим, що частина території проектування знаходиться на рельєфі з ухилом 8-15 %, необхідно передбачити протиерозійні заходи з метою запобіганню ерозійних процесів на території. Необхідні протиерозійні заходи визначаються з урахуванням даних відповідного технічного висновку про гідрогеологічні умови будівництва.

План інженерної підготовки та вертикального планування представлений на аркуші 9 «Детального плану території по вул. Великотирновській у м . Полтава»

15. Комплексний благоустрій та озеленення території

Проектна площа озеленених територій в межах території проектування, відповідно до ДБН Б.2.2-12:2018 "Планування і забудова територій": - 7,55 м^2/чол. , що більше нормативного показника – 6 м^2/чол. Тобто, проектний рівень озеленення житлового району в межах земельної ділянки становить – 42,85 %

Сучасний стан благоустрою території проектування по вул. Великотирновській відрізняється низьким рівнем : відсутні пішохідні доріжки, вуличне освітлення, дитячі та спортивні майданчики, а також зони відпочинку. Для підвищення рівня благоустрою на території проектування детальним планом передбачено розміщення майданчиків, розмір яких і відстані від них до житлових будинків і громадських споруд необхідно приймати згідно до табл. 6.4 ДБН Б.2.2-12:2018 "Планування і забудова територій", табл. 8

Таблиця №8

	Майданчики, м^2

Житловий будинок	Ігрові для дітей дошкільного та молодшого шкільного віку	Для відпочинку дорослого населення	Для занять фізкультурою	Для господарських цілей	Для вигулу собак
5-ти секційний 9-ти поверховий з вбудовано прибудованими приміщеннями гром. призначення	464	133	133	65	199
5-ти секційний 9-ти поверховий	518	148	148	74	222
Всього	982	281	281	139	421

16. 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 рециклювання) замкнуту систему водопостачання із глибоким очищенням та повторним використанням стічних вод, систему глибокого очищення викидів із труб (встановленням фільтрів), на підприємствах, що є одними із основних забрудників навколишнього середовища;*
- ***Містобудівні** – передбачають створення містобудівних планувальних структур, які в своїй основі мають містобудівні елементи, що сприяють збереженню екологічної рівноваги між природньою та урбанізованою складовою середовища;*
- ***Екологічні** – поширення типів ландшафтів стійких до антропогенного впливу і навантаження, з високими репродуктивними силами (наприклад, насадження хвойних порід дерев).*

З метою покращення екологічного стану довкілля, економії паливно-енергетичних матеріалів, 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 будівництва пропонується шляхом застосування теплових установок сучасного типу : тепло-гідромеханічних генераторів, теплових насосів, тощо. Автономність запропонованого обладнання враховує поетапність введення об'єктів будівництва в експлуатацію.

17. Заходи щодо реалізації детального плану території на етап від 3 до 7 років.

До таких заходів відносяться:

1. *Розгляд розробленої містобудівної документації «Детальний план території по вул. Великотирновській у м. Полтава» на засіданні архітектурно-містобудівної ради та громадських обговореннях.*
2. *Виготовлення проекту землеустрою щодо впорядкування території, розробляється згідно з проектним планом «Детального плану території по вул. Великотирновській у м. Полтава» та отримання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки.*
3. *Розроблення проектної та робочої документації для будівництва багатоквартирних житлових будинків.*
4. *Будівництво І черги – 5-ти секційного 9-ти поверхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення.*
5. *Будівництво ІІ черги – 5-ти секційного 9-ти поверхового житлового будинку*

18. Вихідні дані.

1. *Рішення тридцять другої сесії Полтавської міської ради шостого скликання від 12.07.2013 року «Про надання дозволу на розроблення детального плану території по вул. Великотирновській у м. Полтава»*
2. *Вихідні дані № 01-02-01-14/532 від 04.04.2018 Управління з питань містобудування та архітектури*
3. *Вихідні дані № 01-04-01-07/597 від 20.04.2018 Полтавського міського управління земельних ресурсів та земельного кадастру*
4. *Лист № 182/10-19 від 19.04.2018 р. Управління економічних питань Полтавської міської ради*
5. *Лист № 01-02-02/348 від 20.04.2018 р Управління культури Полтавської міської ради*
6. *Лист № 01-09-01-30/1577 від 02.05.2018 р Управління освіти Полтавської міської ради*
7. *Лист № 8.3-25/61 від 26.04.2018 Головного управління статистики у Полтавській області*
8. *Лист № 13-27/291 від 19.04.2018 року Відділу з питань транспортних*

перевезень та зв'язку

9. *Лист № 01-13/01-10/163 від 23.04.2018 р. Управління з питань надзвичайних ситуацій та цивільного захисту населення*
10. *Лист № 01-10-02-12/1348-09 від 24.04.2018 Управління охорони здоров'я Полтавської міської ради*
11. *Лист №9-14/02 від 27.04.2018 року КП «Житлово-експлуатаційна організація №2» Полтавської міської ради*
12. *Лист № 553/123-18 від 16.05.2018 р. Головного управління Держгеокадастру у Полтавській області.*
13. *Лист № 4456 від 11.05.2018 р. ПП «ПБТІ «Інвентаризатор»*

19. Техніко-економічні показники

Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників		
		Існуючий стан	Етап 1-3 роки	Етап 3-5 років
Територія				
Територія у межах проекту, у тому числі:	га	4,87	4,87	4,87
- Житлова забудова, у тому числі:	га	-	2,59	3,24
а)Багатоквартирна забудова	га	-	0,79	1,44
б) садибна забудова	га	-	1,8	1,8
- Ділянки установ та підприємств обслуговування (крім підприємств установ мікрорайонного значення)	га	-	-	-
- Зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	га	-	0,53	0,9
- Вулиці і площі (крім вулиць мікрорайонного значення)	га	-	0,73	0,73
Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, курортної, оздоровчої, тощо)	га	-	-	-
- Інші території	га	-	-	-
Населення				
Чисельність населення, всього у тому числі:	осіб	-	718	1458
- У садибній забудові		-	54	54
- У багатоквартирній забудові		-	664	1404
Щільність населення у тому числі:	Люд./га	-	147	299
- У садибній забудові		-	30	30
- У багатоквартирній забудові		-	309	568
Житловий фонд				
Житловий фонд всього	$м^2$ загальної площі	-	21168	38177
У тому числі:				
- садибний	Тис. $м^2$	-	2160	2160
- багатоквартирний	Тис. $м^2$	-	19008	36017
Середня житлова забезпеченість, у тому числі:	$М^2$/люд.			
- У садибній забудові		-	40	40

- У багатоквартирній забудові		-	28,6	25,6
Вибуття житлового фонду	$м^2$ загальної площі	-	-	-
Житлове будівництво, всього:				
У тому числі за видами:	Квартира (будинок)			
- Садибна забудова (одноквартирна забудова)	будинків	-	18	-
- Багатоквартирна забудова	квартир	-	292	622
Із неї				
- малоповерхова		-	-	-
- середьоповерхова		-	-	-
- багатоповерхова		-	292	622
Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої забудови	Тис. $м^2$	-	-	-
Установи та підприємства обслуговування				
Дошкільні навчальні заклади	місць	-	-	-
Загально-освітні навчальні заклади	учнів	-	-	-
Стаціонари (лікарні) усіх типів	ліжок	-	-	-
Поліклініки	Відвідувань за зміну	-	-	-
Спортивні зали загального користування	$М^2$ площі підлоги	-	-	-
Відкриті спортивні площині споруди у житловому кварталі	га	-	-	-
Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі	$М^2$ площі	-	-	-
Бібліотеки	Тис. один. зберігання	-	-	-
Магазини	$М^2$ торгової площі	-	-	-
Підприємства громадського харчування	місць	-	-	-
Установи побутового обслуговування	Роб. місць			
Оздоровчі установи	місць	-	-	-
Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт				
Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього . у тому числі:	км	-	-	-
- Магістральні вулиці загально-міського значення	км	-	-	-
- Магістральні вулиці районного значення	км	-	-	-

Кількість транспортних розв'язок у різних рівнях	*Один.*	-	-	-
Кількість підземних та надземних пішохідних переходів	*Один.*	-	-	-
Щільність вулично-дорожньої мережі, у тому числі:	*Км/км^2*	-	-	-
- Магістральні мережі	*Км/км^2*	-	-	-
Протяжність ліній наземного транспорту (по осях вулиць), в тому числі:	*км*	-	-	-
- трамвай	*км*	-	-	-
- тролейбус	*км*	-	-	-
- автобус	*км*	-	-	-
Гаражі (автостоянки) для постійного зберігання легкових автомобілів	*машино-місць*	-	-	-
Гаражі (автостоянки) для тимчасового зберігання легкових автомобілів	*машино-місце*	-	*53*	*69*

ТЕП 5-ти секційного 9-ти поверхового житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення

№ п/п	*Найменування*	*Одиниця виміру*	*Кількість*	*Примітка*
1	*Площа земельної ділянки*	*га*	*2,1*	
2	*Площа забудови будинку*	*га*	*0,3355*	
3	*Площа вимощення, тротуарів*	*га*	*0,5193*	
4	*Площа майданчика ігрового дитячого*	*м^2*	*464*	
5	*Площа майданчика для занять фізичними вправами*	*м^2*	*133*	
6	*Площа майданчику для відпочинку дорослого населення*	*м^2*	*133*	
7	*Площа майданчика для господарських цілей*	*м^2*	*65*	
8	*Площа проїздів*	*м^2*	*1068*	
9	*Кількість машино/місць для відвідувачів нежитлових приміщень*	*м/м*	*34*	
10	*Кількість гостьових машино/місць*	*м/м*	*19*	
11	*Площа озеленення*	*га*	*0,1302*	
12	*Кількість поверхів житлового будинку*	*пов*	*9*	
13	*Кількість квартир у житловому будинку*	*Кв.*	*292*	
14	*Кількість мешканців житлового будинку*	*Мешк.*	*664*	
15	*Загальна площа квартир*	*м^2*	*17009,6*	

16	Площа вбудовано-прибудованих нежитлових приміщень	$м^2$	4600,0	
17	Загальна площа житлового будинку	$м^2$	21609,6	

ТЕП 5-ти секційного 9-ти поверхового житлового будинку

№ п/п	Найменування	Одиниця виміру	Кількість	Примітка
1	Площа земельної ділянки	га	2,1	
2	Площа забудови будинку	га	0,3200	
3	Площа вимощення, тротуарів	га	0,2121	
4	Площа майданчика ігрового дитячого	$м^2$	518	
5	Площа майданчика для занять фізичними вправами	$м^2$	148	
6	Площа майданчику для відпочинку дорослого населення	$м^2$	148	
7	Площа майданчика для господарських цілей	$м^2$	74	
8	Площа проїздів	$м^2$	593	
9	Кількість машино/місць для відвідувачів нежитлових приміщень	м/м	--	
10	Кількість гостьових машино/місць	м/м	10	
11	Площа озеленення	га	0,1247	
12	Кількість поверхів житлового будинку	пов	9	
13	Кількість квартир у житловому будинку	Кв.	330	
14	Кількість мешканців житлового будинку	Мешк.	740	
15	Загальна площа квартир	$м^2$	19008	
16	Площа вбудовано-прибудованих нежитлових приміщень	$м^2$	--	
17	Загальна площа житлового будинку	$м^2$	19008	