

ПРОТОКОЛ № 4
засідання архітектурно-містобудівної ради

10.12.2019

м. Сєверодонецьк

Присутні:

Єгоров А.	заступник начальника відділу містобудування та архітектури департаменту землеустрою, містобудування та архітектури, - заступник голова ради
Сорокіна Т.	завідувач сектору забудови міста та пайової участі відділу містобудування та архітектури департаменту землеустрою, - містобудування та архітектури, секретар ради
Ольшанський О.	заступник міського голови, начальник ФКМ міської ради
Рудь Г.	директор департаменту землеустрою, містобудування та архітектури
Косаріва Ю.	завідувач сектору розміщення зовнішньої реклами відділу містобудування та архітектури департаменту землеустрою, - містобудування та архітектури
Ларін А.	- начальник відділу капітального будівництва міської ради
Медяник І.	- головний архітектор проекту, ПНВКФ «Техносервіс»
Медянцев В.	- головний архітектор проекту, ФОП
Іщенко Н.	старший інспектор з питань містобудування та архітектури відділу земельних відносин та архітектури департаменту землеустрою, містобудування та архітектури
Грачова Т.	- депутат міської ради
Рябоконт В.	- провідний архітектор ТОВ «Геоспектр-7»
Гуржій Д.	- головний архітектор проекту, ТОВ «КОМПАНІЯ ГЕОНІС»

Відсутні: Постільга М., Дашко О.

Запрошені: Авраменко В. – директор ТОВ «Геоспектр-7», м. Дніпро.

Порядок денний:

1. Розгляд детального плану території 81 мікрорайону міста Сєверодонецька, розробленого ТОВ «Геоспектр-7», м. Дніпро.
2. Розгляд детального плану частини території міста Сєверодонецька в районі перехрестя вул. Новікова – просп. Центральний, розробленого ТОВ «КОМПАНІЯ ГЕОНІКС», смт. Клавдієво-Тарасове, Київська обл.

Слухали:

З першого питання:

Члени архітектурно-містобудівної ради розглянули детальний план території 81 мікрорайону міста Сєверодонецька, розроблений ТОВ «Геоспектр-7», м. Дніпро.

Замовник: Сєверодонецька міська рада.

Доповідали: Рябоконт В.: згідно з рішенням сесії міської ради від 14.03.2019 № 3456 ТОВ «Геоспектр-7», м. Дніпро розроблений детальний план території 81 мікрорайону міста Сєверодонецька. На розгляд архітектурно-містобудівної ради наданий остаточний варіант детального плану території 81 мікрорайону міста Сєверодонецька.

Детальний план розробляється з метою уточнення положень генерального плану міста Сєверодонецька, планувальної структури, функціонального призначення території 81 мікрорайону для визначення можливості будівництва об'єктів громадського призначення, створення інженерно-транспортної інфраструктури, організації транспортного і пішохідного руху, комплексного благоустрою та озеленення території. Проект детального плану розроблено на розрахунковий термін 10 років.

Територія, що розглядається, обмежена: з півночі – просп. Гвардійським; з заходу – вул. Курчатова; з півдня та сходу – вул. Вілєсова. Територія межує: з півночі, заходу та півдня – мікрорайони житлової багатоквартирної забудови; з південного сходу та сходу – зелені насадження лісового фонду. Територія, яка охоплена ДПТ (детальним планом території), складається з мікрорайону № 81, орієнтовною площею 24,75 га.

Згідно з рішеннями генерального плану північна частина мікрорайону вздовж просп. Гвардійський передбачалась для розміщення громадського центру. Наразі ця частина реалізована найменше. Відповідно до генерального плану забудовано лише північно-західну частину громадської зони. Тут розміщений триповерховий торговельний центр «Астрон» загальною площею близько 12000 кв.м. Житловий фонд мікрорайону розміщений, відповідно до генерального плану, в західній частині мікрорайону та займає приблизно 23,5% площі мікрорайону (5,89 га). В центральній-західній частині мікрорайону розташований дитячий садок на 256 місць. В південній частині мікрорайону, поряд з багатоквартирною житловою забудовою, розміщений гаражний комплекс на 100 маш/місць та автостоянка на 290 маш/місць. На території мікрорайону 81 розташовано 9 багатоквартирних житлових будинків. Східна половина мікрорайону (52,9%) зайнята озелененням загального призначення. Генеральним планом передбачено розміщення тут спортивного ядра зі сквером та стадіоном. В північній частині мікрорайону, вздовж просп. Гвардійського, поряд з торговельним центром розташована автостоянка на 250 маш/місць. В північно-східній частині розташована ділянка площею 0,269 га під розміщення АЗС. Нереалізованими, за генеральним планом, залишилися: відомчі адмінбудівлі, будинок культури, кінотеатр, палац спорту зі стадіоном, спортивна школа, магазин промтоварів, ресторан, банно-оздоровчий комплекс. Житлова частина мікрорайону забудована 9-типоверховими секційними будинками з вбудованими громадськими приміщеннями на перших поверхах. Гаражі в гаражному комплексі – боксового типу, капітальні.

Мікрорайон 81 обслуговується міськими інженерними мережами водопостачання, тепlopостачання, каналізації, електропостачання та газопостачання.

Вулична мережа мікрорайону 81 сформована згідно рішенням попередньої проектною документації і відповідає сучасним нормам. Червоні лінії вулиць визначені відповідно до їх ролі в структурі міста і відповідають рішенням генерального плану. По просп. Гвардійський, вул. Курчатова та вул. Вілєсова передбачено рух громадського транспорту. Територія, що розглядається, облаштована та озеленена. Територія частково освітлена та облаштована.

Орієнтовна площа території в межах проекту – 24,75 га. Проектні обмеження:

- санітарно-захисна зона АЗС–50 м;
- санітарно-захисна зона гаражного комплексу -35 м до житлової забудови;
- санітарно-захисна зона автостоянки –25 м до громадської забудови;
- 35 м до житлової забудови.

Проектом передбачено розміщення об'єктів громадського призначення, створення інженерно - транспортної інфраструктури, організації транспортного і пішохідного руху, комплексного благоустрою та озеленення території. Розподіл території за функціональним призначенням:

Територія	Одиниці виміру	Існуючий стан	Проектні пропозиції
Територія всього	га/%	24,75/100	24,75/101
Житлова забудова, в тому числі:	га/%	5,93/23,96	8,98/36,28
садибна	га/%	0/0	3,05/12,35
багатоквартирна	га/%	5,93/23,96	5,93/23,96
Громадська		3,11/12,56	8,24/33,30
Транспортної інфраструктури (гаражі)	га/%	2,88/11,64	3,42/13,82
Інженерної інфраструктури	га/%	0,5/2,02	0,5/2,02
Озеленення загального призначення	га/%	12,04/48,65	1,95/7,88
Озеленення спеціального	га/%	0,29/1,17	1,35/5,45

призначення			
Вулиці, площі (окрім загальноміського та районного значення)	га/%	0,29/1,17	2,46/9,94

Згідно з проектними рішеннями площа житлової забудови збільшується на 13% та займає 36,28% всієї території. Площа житлової забудови збільшується за рахунок зменшення площі озеленення загального призначення. В східній частині проектом передбачено розміщення кварталів садибної житлової забудови – 48 житлових садибних та блокованих будинків та 3 будинки сімейного типу. На території, що залишається під озеленення загального призначення (1,95 га або 7,88% площі кварталу), планується розміщення скверу з прогулянковими алеями. Третю частину території займають землі громадської забудови (8,24 га), що збільшується за рахунок розміщення вздовж просп. Гвардійський адміністративних, громадських будівель та розміщення обласної клінічної лікарні в центральній частині мікрорайону (4,5377 га). Навколо лікарні влаштовано об'їзд.

Проектом передбачено збільшення зони транспортної інфраструктури на 1.3% за рахунок збільшення площі гаражного комплексу та облаштування вздовж просп. Гвардійський АЗС та автомийки на 2 пости.

Згідно з наявною містобудівною документацією, ситуацією, що склалася, та рішеннями, прийнятими в проєкті, запропоновані наступні види зон: зона житлової садибної забудови; зона житлової багатоквартирної забудови; громадська зона; зона інженерної інфраструктури; зона транспортної інфраструктури.

Проектом передбачено трасування нових вулиць та проїздів. Зокрема житлова вулиця Проектна № 1, що проходить перпендикулярно від просп. Гвардійський до вул. Вілєсова, вздовж проектного скверу з однієї сторони та кварталів садибної забудови – з іншої. Ширина в червоних лініях вул. Проектна № 1 – 15,0 м, ширина проїжджої частини – 6,0 м. Проектом передбачено формування житлової вулиці Проектна № 2 паралельно просп. Гвардійський від території лікарні до вул. Вілєсова. Паралельно вул. Проектна № 2 проходять проїзди Проектний 1, 2 з шириною в червоних лініях - 12 м та шириною проїзної частини – 6 м.

Детальним планом території передбачено резервування територій для розміщення мереж та споруд систем інженерного забезпечення забудови, для чого розроблено схему магістральних мереж, споруд та використання підземного простору.

На території даного мікрорайону запроєктовано сквер площею 0,992 га. Сквер запроєктований між ділянкою лікарні та існуючої багатоквартирної забудови. В сквері передбачаються спортивні майданчики, майданчики для дітей, в південній частині мікрорайону – майданчик для вигулу собак площею 1,01 га. Зелені насадження вулиць – складає 0,45 га.

Для забезпечення цивільного захисту населення кварталу проектування передбачено ряд наступних заходів: укриття людей, оповіщення людей, протипожежне водопостачання.

Проектом передбачена етапність забудови даного мікрорайону.

1 етап з розрахунку на 3 роки:

1. Побудувати вулично–транспортну мережу в даному мікрорайоні.
2. Прокласти магістральні мережі водопостачання по вулицям. Допускається прокладка магістральних мереж окремо по вулицям та провулкам.
3. Прокладка магістральних мереж побутової каналізації. Допускається прокладка самопливної каналізації по окремим вулицям з підключення в міську напірну каналізацію.
4. Будівництво трансформаторних підстанцій та основних мереж електропостачання для цих підстанцій, прокладка магістральних мереж по вулицям та провулкам для підключення будинків. Допускається прокладка повітряних мереж по стовпам від КТП по окремим вулицям для підключення садибної забудови.
5. Прокладка газових мереж низького тиску до садиб по вулицям.
6. Розподіл та відведення земельних ділянок відповідно до чинного законодавства.

Другий етап до 7 років передбачає:

1. Проектування та виконання проєкту скверу .
2. Благоустрій та озеленення всіх вулиць та провулків.
3. Забудова громадської зони мікрорайону відповідно до окремих проєктів.

Потапкін К.: як буде здійснюватися теплопостачання нових об'єктів?

Рябоконе В.: садібна житлова забудова – індивідуальне опалення, обласна клінічна лікарня – власна котельня на газу.

Потапкін К.: із-зі перепаду висот як буде здійснюватися відведення зливових вод?

Рябоконе В.: передбачений проект вертикального планування.

Потапкін К.: як улаштована каналізація індивідуальної забудови?

Рябоконе В.: від існуючої каналізації по вул. Вілесова.

Медяник І.: передбачена трансформаторна підстанція?

Рябоконе В.: передбачена.

Медянцев В.: де будуть облаштовані парковки?

Рябоконе В.: це буде розроблено в робочому проекті.

Рудь Г.: також в робочому проекті в лікарні буде передбачений підземний паркінг.

Вирішали: схвалити наданий детальний план території 81 мікрорайону міста Северодонецька. Рекомендувати детальний план для затвердження сесією міської ради.

Голосували: за – одногосно (Рябоконе В.І. не голосувала). Рішення прийнято.

З другого питання:

Члени архітектурно-містобудівної ради розглянули детальний план частини території міста Северодонецька в районі перехрестя вул. Новікова – просп. Центральний, розроблений ТОВ «КОМПАНІЯ ГЕОНІКС», смт. Клавдієво-Тарасове, Київська обл.

Замовник: Северодонецька міська рада.

Доповідали: Гуржій Д.: згідно з рішенням сесії міської ради від 05.07.2018 № 2760 ТОВ «КОМПАНІЯ ГЕОНІКС», смт. Клавдієво-Тарасове, Київська обл. розроблений детальний план частини території міста Северодонецька в районі перехрестя вул. Новікова – просп. Центральний. На розгляд архітектурно-містобудівної ради наданий остаточний варіант детального плану частини території міста Северодонецька в районі перехрестя вул. Новікова – просп. Центральний.

Метою розроблення детального плану території є визначення відповідності функціонального призначення території та параметрів розміщення щодо будівництва автостоянки з будівлями і спорудами.

Територія розробки детального плану загальною площею 0,36 га розташована біля південної межі м. Северодонецьк на перехресті проспекту Центрального та вулиці Новікова. Ділянка детального плану на заході межує з земельною територією вищого професійного училища № 92, на півночі з вул. Новікова та проспектом Центральним, на сході розташована автозаправна станція WOG, у південному напрямі – неосвоєні території.

На момент розроблення детального плану в межах території, що проектується, відсутні будівлі, споруди, об'єкти інженерної та транспортної інфраструктури.

Проектними рішеннями, враховуючи існуючі планувальні обмеження (охоронна зона кабелю зв'язку) та подальший розвиток прилеглих територій, передбачено будівництво об'єктів інженерної інфраструктури в межах території проектування, в складі: протипожежного водопроводу, технологічного водопроводу, господарчо-побутової каналізації, зливової каналізації, локальної електричної мережі.

Територія, яка передбачається для освоєння, не потребує значних витрат на інженерну підготовку.

Транспортні зв'язки проектної території здійснюються з вулиці Новікова м. Северодонецька та існуючою автодорогою місцевого значення.

Мережа проїздів по земельній ділянці запроєктована з урахуванням зовнішніх та внутрішніх вантажопотоків та протипожежного обслуговування, що забезпечують необхідний зв'язок між будівлями та спорудами. Ширина твердого покриття проїжджої частини передбачена 7,5 м.

Для забезпечення нормальних санітарно-гігієнічних умов та мікроклімату на ділянці проектування передбачаються заходи щодо благоустрою й озеленення, облаштований майданчик відпочинку працівників, ділянка для збору твердих побутових відходів, озеленення території навколо будівель та споруд.

Ширину тротуарів прийнято 1,0 м, їх планується прокласти за напрямом руху працівників.

Обслуговування території детального плану пасажирським транспортом передбачається існуючими міськими маршрутами.

Детальним планом передбачено в зоні адміністративних будівель влаштування автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів працівників та відвідувачів комплексу на 20 машиномісць. На подальших стадіях проектування необхідно розробити план організації дорожнього руху з врахуванням під'єднання об'єкту дорожнього сервісу до автомобільної дороги загального користування.

Відведення поверхневих вод запроєктоване системою зливової каналізації. Цим проектом передбачається організований збір, відвід дощової та талої води з території, її очищення та випуск очищених дощових вод. Дощова вода з майданчика комплексу збирається у дощоприймачі, що розташовані на проектних проїздах, з яких самопливною мережею (Ø150) дощової каналізації подається до існуючої мережі дощової каналізації м. Северодонецьк, яка розташована по вул. Новікова.

Сухе побутове сміття, тверді відходи та сміття з проектною територією будуть збиратися у спеціальний контейнер, місця встановлення якого передбачено детальним планом.

Існуючі планувальні обмеження представлені охоронною зоною кабелю зв'язку розміром 4 метри.

Перелік проектних об'єктів, які створюють основні планувальні обмеження у вигляді санітарно-захисних та охоронних зон та відстаней, а саме:

- територія підприємства відноситься до 5-го класу шкідливості, санітарно-захисна зона становить 50 метрів;
- відстань від станцій технічного обслуговування до житлових і громадських будівель – 15 м;
- відстані від гаражів і відкритих автостоянок до житлових і громадських будинків – 35 м.

Проектом передбачається прокладання нових кабельних ліній напругою 0,4 та 6 кВ з дотриманням охоронної зони розміром 1,0 метр та відстаней від найближчих інженерних мереж.

Будівництво автостоянки з будівлями і спорудами не вносить змін в екологічний стан прилеглої території. Територію передбачається обладнати відповідними елементами інженерної інфраструктури:

- системою водопостачання;
- системою водовідведення;
- системою господарчо-побутової каналізації.

За технологічним процесом автостоянка з будівлями і спорудами, що передбачено проектом, не виділяють шкідливі речовини, що забруднюють навколишнє середовище.

Проектом передбачається влаштування наступних мереж водопостачання:

- господарського та виробничого водопостачання;
- протипожежного водопроводу.

Водовідведення побутових та виробничих стоків передбачається здійснювати на очисні споруди м. Северодонецька після підключення до існуючих мереж, які розташовані вздовж вул Новікова на південь від території детального плану.

Опалення та гаряче водопостачання передбачається не централізовано, а з влаштуванням бойлерів та електричних конвекторів.

На сьогодні вздовж вул. Новікова та вздовж східної межі ділянки (за межами території, що розглядається) проходить ЛЕП – 6 кВт, що дає можливість підключення до існуючих мереж.

Проектом передбачено розміщення комплексу будівель і споруд для обслуговування автотранспорту, створення інженерно-транспортної інфраструктури, організації транспортного і пішохідного руху, комплексного благоустрою та озеленення території.

Розміщення будівель та споруд на ділянці запроєктовано у наступному складі:

- будівля сервісу обслуговування автомобілів;
- будівля мийки самообслуговування;
- зона відпочинку персоналу;
- пожежні резервуари;

- майданчик для зберігання автомобілів
- майданчик для зберігання твердих побутових відходів.

Для пожежної безпеки проектом передбачаються наступні містобудівні протипожежні заходи:

- улаштування проїздів та під'їздів до будівель;
- створення єдиної системи зелених насаджень, що у випадках пожежної небезпеки повинна створити шляхи евакуації працюючих і під'їзду пожежних машин;
- дотримання нормативних протипожежних відстаней між будинками та спорудами;
- передбачається організація розворотних майданчиків розміром 12×12 м для можливості забору води пожежними автомобілями з пожежних резервуарів;
- облаштування споруд для зберігання засобів пожежегасіння;
- облаштування заїзду шириною 9 м.

ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

№ з/п	Територія	Одиниця виміру	Значення показників	
			Існуючий стан	Етап 15 років
1	2	3	4	5
1	Територія в межах ДПТ, всього	га	0,36	0,36
	у т. ч.:			
	Виробничі території	га	-	0,36
	Зелених насаджень обмеженого користування	га	-	0,028
	Доріг, проїздів та паркувальних майданчиків з твердим покриттям	га	-	0,26
2	Будівлі та споруди			
	Загальна площа будівель та споруд, у т.ч.:	м ²	-	710
	будівля сервісу обслуговування авто	м ²	-	400.0
	будівля самообслуговування мийки	м ²	-	146.4
	альтанка	м ²	-	16
	савіс сміттєвих контейнерів	м ²	-	8.0
3	Чисельність працівників	осіб	-	10
4	Транспортна інфраструктура			
	Щільність вулично-дорожньої мережі, всього:	км/км ²		63
	Автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів	машиномісць	-	20
5	Інженерна підготовка та благоустрій			
	Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га % до терит.	-	-
	Протяжність закритих водостоків	км		0.190

Потапкін К.: як улаштована каналізація?

Гуржій Д: буде підключення до існуючої зливової каналізації та будівництво очисних споруд.

Рудь Г.: внести доповнення в детальний план щодо очисних споруд і при наданні містобудівних умов та обмежень на проектування об'єкта будівництво обов'язково зазначити необхідність будівництва очисних споруд.

Вирішали: схвалити наданий детальний план частини території міста Северодонецька в районі перехрестя вул. Новікова – просп. Гвардійський з урахуванням зауваження щодо будівництва очисних споруд. Рекомендувати детальний план для затвердження сесією міської ради.

Голосували: за – одногосно (Гуржій Д. не голосував). Рішення прийнято.

Заступник голови ради



А.Єгоров

Секретар ради



Т.Сорокіна