

ПРОТОКОЛ № 2
засідання архітектурно-містобудівної ради

03.03.2021

м. Северодонецьк

- | | |
|---------------|---|
| Сторов А. | - в.о. начальника відділу містобудування та архітектури управління землеустрою, містобудування та архітектури, головного архітектора ВЦА м. Северодонецьк, голова ради |
| Косаріва Ю. | - завідувач сектору містобудівного кадастру відділу містобудування та архітектури управління землеустрою, містобудування та архітектури ВЦА м. Северодонецьк, заступник голови ради |
| Сорокіна Т. | - завідувач сектору забудови міста та пайової участі відділу містобудування та архітектури управління землеустрою, містобудування та архітектури ВЦА м. Северодонецьк, секретар ради |
| Потапкін К. | - заступник начальника УЖКГ ВЦА м. Северодонецьк |
| Рекунов А. | - начальник відділу державного архітектурно-будівельного контролю ВЦА м. Северодонецьк |
| Медяник І. | - головний архітектор проекту, ПНВКФ «Техносервіс» |
| Медянцев В. | - головний архітектор проекту, ФОП |
| Тетерятник Т. | - архітектор, пенсіонерка |
| Іщенко Н. | - старший інспектор з питань містобудування та архітектури сектору містобудівного кадастру відділу містобудування та архітектури управління землеустрою, містобудування та архітектури ВЦА м. Северодонецьк |
| Лаптев В. | - начальник відділу цивільного захисту Северодонецького міського управління Головного управління ДСНС України у Луганській області підполковник служби цивільного захисту |

Відсутні: Кузьмінов О., Ларін А., Дашко О.

Запрошені: Кондратюк І. – директор ТОВ «Інститут планування територій», архітектор;
Халіков С. – заступник директора ТОВ «Інститут планування територій», інженер-землевпорядник.

Порядок денний:

1. Розгляд проекту детального плану частини території міста Северодонецька в районі пров. Ломоносова, 9-а, розробленого ФОП Карпекіна К.С., м. Рубіжне.
2. Розгляд проекту детального плану частини території міста Северодонецька в районі просп. Хіміків, 60, розробленого ФОП Мороз О.Л., м. Рубіжне.
3. Розгляд проекту детального плану території 87, 88 мікрорайонів міста Северодонецька розробленого ТОВ «Інститут планування територій», м. Харків.

З першого питання:

Члени архітектурно-містобудівної ради розглянули проект детального плану частини території міста Северодонецьк в районі пров. Ломоносова, 9-а, розробленого ФОП Карпекіна К.С., м. Рубіжне.

Замовник: військово-цивільна адміністрація міста Северодонецьк Луганської області, яка утворена Указом Президента України від 28.07.2020 № 297/2020 для виконання повноважень Северодонецької міської ради та її виконавчих органів.

Доповідали: Медяник І.: Детальний план частини території міста Северодонецьк в районі пров. Ломоносова, 9-а розроблений згідно з розпорядженням керівника ВЦА м. Северодонецьк від 16 листопада 2020 р. № 932.

Тривалість розрахункового періоду реалізації проектних рішень детального плану прийнята в одну чергу будівництва терміном до 7 років.

Об'єкт ДПТ знаходиться на території площею 1,3 га в межах вулиць Менделєєва, Ломоносова, пров. Ломоносова. ДПТ розробляється для чотирьох ділянок, які мають площі: 0,1099 га; 0,0816 га; 0,0364 га; 0,0378 га. Охоронні зони від мереж:

- водопостачання та каналізації – 5 м;
- газопостачання низького тиску-2 м;
- повітряної мережі електропостачання низької напруги - 2 м.

Детальним планом охоплюються ділянки з таким функціональним призначенням:

- землі житлової та громадської забудови;
- землі комерційного використання;
- землі загального користування – вулиці, проїзди, озеленені території громадського користування.

Територія проектування знаходиться у середовищі, сформованій з усіх сторін малоповерховою житловою забудовою.

Прилегла територія забезпечена інженерними мережами: електро-, газо-, водопостачання та каналізації.

Межі червоних ліній вулиць відсутні.

Детальним планом території розглядається можливість зміни цільового призначення земельних ділянок:

- площею 0,1099 га: землі комерційного використання - на землі для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд;
- площею 0,0816 га: для будівництва та обслуговування будівель торгівлі - на землі для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд;
- площею 0,0364 га: землі комерційного використання - на землі для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

Земельна ділянка площею 0,0378 га - цільове призначення не змінюється.

На ділянці передбачається реконструкція адміністративно-побутової будівлі під житловий будинок. Реконструкція передбачає зміну функціонального призначення будівлі.

Проектом не передбачається улаштування нових проїздів та пішохідних переходів, всі вони зберігаються в існуючих місцях розташування.

Техніко-економічні показники

Поз.	Найменування	Од.вим.	Земельна ділянка
1	Площа території детального плану	га	1,3
2	Площа земельної ділянки	га	0,2657
3	Площа забудови	м ²	812,0
4	Площа бетонного заощення	м ²	620,0
5	Площа асфальтного заощення	м ²	196,0
6	Площа озеленення	м ²	1029,0
7	Щільність забудови	%	31,0

Рекунов А.: яка площа та поверховість будівлі?

Медяник І.: площа забудови 812 кв.м., площу будинку потрібно уточнити.

Рекунов А.: необхідно зазначити цю інформацію в детальному плані.

Вирішали: схвалити, з урахуванням пропозицій, проект детального плану частини території міста Северодонецька в районі пров. Ломоносова, 9-а. Рекомендувати проект детального плану для затвердження керівником Северодонецької міської військово-цивільної адміністрації.

Голосували: за – 8, утримався - 1. (Медяник І. не голосувала). Рішення прийнято.

З другого питання:

Члени архітектурно-містобудівної ради розглянули проект детального плану частини території міста Северодонецьк в районі просп. Хіміків, 60, розробленого ФОП Мороз О.Л., м. Рубіжне.

Замовник: військово-цивільна адміністрація міста Северодонецьк Луганської області, яка утворена Указом Президента України від 28.07.2020 № 297/2020 для виконання повноважень Северодонецької міської ради та її виконавчих органів.

Доповідали: Медяник І: Детальний план частини території міста Северодонецька в районі просп. Хіміків, 60 розроблений згідно з розпорядженням керівника ВЦА м. Северодонецьк від 20 січня 2021 р. № 92.

Тривалість розрахункового періоду реалізації проектних рішень детального плану прийнята в одну чергу будівництва терміном до 7 років.

Загальна площа території в межах детального плану становить 2,0 га.

Територія, яка підлягає детальному плануванню, знаходиться в межах просп. Хіміків, пров. Лісовий, вул. Лисичанська, вул. Лісова. На даний час забудова території сформована.

Цільове призначення земельної ділянки, опрацьованої в детальному плані території, на даний час - «Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)».

Детальним планом охоплюються ділянки з таким функціональним призначенням:

- територія житлової садибної забудови;
- землі загального користування – вулиці, проїзди, озеленені території громадського користування.

Територія проектування знаходиться у середовищі, сформованому малоповерховою житловою забудовою з півдня, сходу та заходу. З півночі – просп. Хіміків.

Завдання детального плану: визначення можливості зміни цільового призначення земельної ділянки, площа: 0,0688 га.

На ділянці передбачається реконструкція частини житлового будинку. Реконструкція передбачає зміну функціонального призначення частини будинку під медичний центр.

На території детального плану території можна виділити такі основні види функціонального використання території:

- територія житлової забудови;
- територія об'єктів громадської забудови.

Розташування об'єктів громадської забудови - медичний центр з окремим входом;

Розташування об'єктів житлової забудови - житловий будинок з окремим входом.

Проектом не передбачається улаштування нових проїздів та пішохідних переходів, всі вони зберігаються в існуючих місцях розташування.

Територія забезпечена можливістю підключення до всіх необхідних інженерних мереж міста. Прилегла територія забезпечена електро-, газо- та водопостачанням, побутовою каналізацією. Озеленення існує, у вигляді рядової посадки дерев, кущів, влаштування живих огорож, газонних посадок, квітників з багаторічників вздовж доріг, проїздів, а також за рахунок озеленення присадибних ділянок.

Озеленення території біля об'єкту громадського обслуговування: передбачити створення газонних посадок з багаторічників.

Техніко-економічні показники:

№	Найменування	Од. вим.	Кількість	Примітка
	Площа території детального плану	га	2,0	
1	Площа земельної ділянки	га	0,0688	
2	Площа забудови	м ²	142,2	в межах земельних ділянок
3	Площа тротуарного покриття	м ²	91	в межах земельної ділянки
4	Площа озеленення	м ²	529,1	в межах земельної ділянки
5	Щільність забудови	%	12,0	-

Потапкін К.: що буде з газоном при улаштуванні парковки?

Медяник І.: улаштування парковки поруч з медичним центром можливе лише зі згоди власників мереж, які проходять поруч. Тому це питання не розглядалося.

Рекунов А.: як буде вирішуватися питання підключення до каналізації?

Медяник І.: тільки відповідно до технічних умов.

Вирішали: схвалити проект детального плану частини території міста Северодонецька в районі просп. Хіміків, 60. Рекомендувати проект детального плану для затвердження керівником Северодонецької міської військово-цивільної адміністрації.

Голосували: за – 7, проти - 2. (Медяник І. не голосувала). Рішення прийнято.

З третього питання:

Члени архітектурно-містобудівної ради розглянули проект детального плану території 87, 88 мікрорайонів м. Северодонецька, розробленого ТОВ «Інститут планування територій», м. Харків.

Замовник: військово-цивільна адміністрація міста Северодонецьк Луганської області, яка утворена Указом Президента України від 28.07.2020 № 297/2020 для виконання повноважень Северодонецької міської ради та її виконавчих органів.

Доповідали: Кондратюк І.: проект детального плану території 87, 88 мікрорайонів м. Северодонецька розроблений згідно з розпорядженням керівника ВЦА м. Северодонецьк від 29.09.2020 № 530. На розгляд архітектурно-містобудівної ради наданий остаточний варіант проекту детального плану території 87, 88 мікрорайонів м. Северодонецька.

Детальний план території розробляється з метою забезпечення збалансованого економічного та соціального розвитку території міста Северодонецька, уточнення положень генерального плану міста, визначення планувальної організації територій 87, 88 мікрорайонів м. Северодонецька, призначеної для садибної забудови, визначення доцільності, обсягів та послідовності використання території; визначення черговості та обсягів інженерної підготовки території; впровадження системи інженерних мереж; визначення порядку організації транспортного і пішохідного руху.

Площа детального плану території мікрорайонів 87 та 88 м. Северодонецька становить 71,3015 га. Найбільшу площу займають території вкриті зеленими насадженнями (дерева, чагарники та ін.) – 55,0605 га.

Через територію детального плану проходить шосе Будівельників (вздовж північної межі території детального плану), вул. Новікова (в західній частині території детального плану), вул. Гагаріна (через центральну частину території детального плану – із заходу на схід), просп. Гвардійський (вздовж південної та східної межі території детального плану). Біля даного шосе розташована бензинова автозаправна станція, санітарно-захисна зона від якої становить 50 м.

На підставі розробки детального плану території розглядається можливість розміщення кварталів житлової садибної забудови та забудови громадського призначення. Система існуючих планувальних обмежень від інженерних мереж на території розробки детального плану представлена:

- охоронною зоною повітряних ЛЕП високої напруги (10 кВ) – 10 м;
- охоронною зоною повітряних ЛЕП високої напруги (110 кВ) – 20 м;
- охоронною зоною повітряних ЛЕП високої напруги (220 кВ) – 25 м.

Головний під'їзд до даної території здійснюється зі сторони шосе Будівельників.

Розміщення кварталів житлової забудови передбачено на вільній території, як окремо розташованих ділянок. На території детального плану передбачено будівництво 293 житлових будинків загальною площею 29300 м², за умови, що площа одного будинку становитиме 100 м² (орієнтовно). В межах детального плану запроєктована група житлової садибної забудови загальною площею 28,8876 га. Площа присадибних ділянок визначена орієнтовно по 0,1000 га.

Також на території передбачено облаштування громадсько-спортивного центру, дитячого садка-ясел, торговельних павільйонів, майданчику для ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку, майданчику для занять фізкультурою, майданчиків для збирання побутових відходів, майданчики для тимчасової стоянки автомобілів (гостьові стоянки 32 місця), зупинок громадського транспорту.

На території передбачено благоустрій, озеленення, освітлення, зручні під'їзди та підходи до будівель.

Вздовж шосе, автомобільних доріг, проїздів, біля майданчиків для збирання побутових відходів, в межах охоронних зон і протипожежних відстаней передбачені території із зеленими насадженнями та переважно трав'яною рослинністю.

Цільове призначення земельних ділянок – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка); для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти; для будівництва та обслуговування будівель торгівлі; для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування; для розміщення та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту; для розміщення будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії; землі загального користування.

Запропоновані наступні види використання для кожної з зон:

- зона житлової садибної забудови;
- громадська зона;
- зона інженерної інфраструктури;
- зона транспортної інфраструктури.

На території проектування сформовано мережу вулиць загальноміського значення.

Пішохідний рух організується тротуарами та пішохідними доріжками.

Проектними рішеннями передбачається ширина проїзду 3,5 м; мінімальна ширина проїжджої частини вулиць 6 м (з урахуванням протипожежних заходів, для зручності проїзду пожежно-рятувальної техніки) для можливості під'їзду до будівель та споруд у разі надзвичайної ситуації (пожежі). Тупиковий проїзд закінчується розворотним майданчиком 12х12 м.

На момент розроблення детального плану території на земельній ділянці відсутні будь-які об'єкти інженерного обладнання (каналізування, газопостачання, водопостачання, водовідведення, електропостачання, теплопостачання, мережі зв'язку).

Вулиці, запроєктовані детальним планом території, дозволяють забезпечити необхідне водопостачання для об'єктів будівництва.

В подальшому приєднання до водопровідної мережі буде здійснюватися на основі отриманих технічних умов від організації, яка обслуговує дану мережу.

Детальним планом передбачено встановлення септиків на ділянках житлової садибної забудови та локальних очисних споруд для обслуговування громадських об'єктів (СЗЗ 15 м) з подальшим вивезенням асенізаційними машинами.

Організація відведення дощових вод з даної території розрахована з урахуванням рельєфу місцевості.

Дощова каналізація на території проектування не передбачається. Вертикальним плануванням території передбачено відведення з території проектування дощових і талих вод. Основні об'єми водовідведення дренуються на території та відводяться на прилеглі території по існуючому рельєфу.

Збір твердих побутових відходів передбачений по системі сміттєзбірників, згідно з якою сміття збирається у змінні контейнери та вивозиться спецмашинами. Проектними рішеннями майданчики для контейнерів ТПВ передбачається розмістити від стін житлових та громадських будівель і споруд, майданчиків для ігор дітей та відпочинку населення на відстань не менше 20 м.

Біля майданчика передбачається територія з твердим покриттям (розворотний майданчик) для зручності під'їзду та пересування спецмашин. Сам майданчик повинен мати тверде покриття, а навколо передбачаються зелені насадження.

Детальним планом передбачені території під розміщення об'єктів інженерної інфраструктури.

В подальшому встановлення трансформаторних підстанцій та приєднання до мережі електропостачання буде здійснюватися на основі отриманих технічних умов від організації, яка обслуговує дану мережу.

Проектними рішеннями детального плану передбачені території під розміщення об'єктів газової мережі (ГРП).

Проектними рішеннями передбачено тепlopостачання житлових і громадських будинків від індивідуальних опалювальних приладів.

На території розробки детального плану кабелі зв'язку не проходять.

Комплексний благоустрій території включає комплекс робіт, що спрямовані на поліпшення інженерно-технічного і санітарного стану території, покращення її естетичного вигляду.

Проектування та благоустрій внутрішніх вулиць та проїздів передбачається між житловою садибною забудовою в кварталах. Також на території проектування передбачається майданчик для тимчасової стоянки автомобілів (гостьові стоянки 32 місця).

Проектом передбачається озеленення території в межах санітарно-захисної зони АЗС.

Розрахунковий термін реалізації детального плану території – 3-7 років.

ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

№ п/п	Найменування	Одиниці виміру	Існуючий стан	Етап від 3 років до 7 років
	Площа детального плану території (ДПТ), всього:	га	71,3015	71,3015
	у тому числі:			
1	Територія житлової садибної забудови	га	1,8669	30,7545
2	Територія автозаправної станції	га	1,4900	1,4900
3	Території вкриті зеленими насадженнями (дерева, чагарники та ін.)	га	55,0605	7,9008
4	Території вкриті переважно трав'яною рослинністю із зеленими насадженнями	га	11,2296	17,7028
5	Дороги та проїзди з твердим покриттям	га	1,2624	12,5229
	у тому числі:			
	під тротуарами	га	-	3,0525

6	Проїзди з бетонним покриттям	га	0,0893	-
7	Проїзди без твердого покриття	га	0,3028	-
8	Території інженерної інфраструктури	га	-	0,0300
9	Територія громадської забудови	га	-	0,8999
10	Об'єкти транспортної інфраструктури	га	-	0,0006

Медяник І.: яка кількість земельних ділянок під будівництво індивідуальних будинків?
Єгоров А.: передбачено будівництво 293 житлових будинків.

Лаштев В.: передбачені протипожежні розриви від лісових насаджень, що розташовані навколо?

Кондратюк І.: передбачені розриви у вигляді доріг зі смугами відведення.

Лаштев І.: протипожежне водопостачання?

Кондратюк І.: передбачено. Є технічна можливість централізованого.

Потапкін К.: чому індивідуальна забудова?

Іщенко Н.: запит населення, також це передбачено затвердженим генеральним планом. Цей детальний план уточнює положення генерального плану.

Потапкін К.: як вирішується питання каналізації?

Кондратюк І.: в кожному будинку - септики, для громадських будівель – локальні очисні споруди.

Вирішали: схвалити проект детального плану території 87, 88 мікрорайонів м. Северодонецька з урахуванням пропозицій. Рекомендувати проект детального плану для затвердження керівником Северодонецької міської військово-цивільної адміністрації.

Голосували: за – 8, утримались - 2. Рішення прийнято.

Голова ради

Секретар ради



Андрій ЄГОРОВ

Таїсія СОРОКІНА