

ПРОТОКОЛ № 3

засідання архітектурно-містобудівної ради

Детальний план частини території 13-го мікрорайону м. Чорноморськ Одеського району Одеської області загальною площею 1,0 га для будівництва багатопверхового житлового будинку та звіту про стратегічну екологічну оцінку

м. Чорноморськ ,просп. Миру, 33 (каб. 300)

" 18 " квітня 2025 р.

ПРИСУТНІ:

Голова архітектурно-містобудівної ради- Ольга Субботкіна;

Заступник голови архітектурно-містобудівної ради- Ігор Сурнін;

Члени архітектурно-містобудівної ради: Юлія Пакунова, Михайл Амбарніков, Олена Липач, Коваль Олена, Олеся Сурова, Григорій Суровий,

ВІДСУТНІ:

Циганков Кирил, Михайл Прокопов, Ігор Волощук.

ЗАПРОШЕНІ: Надія Беленко - начальнику управління з питань містобудування та архітектури Одеської обласної державної (військової) адміністрації. (по інтернет зв'язку, Zoom), Ігор Велєв – головний фахівець ВОЦ 3 Одеського районного управління ГУ ДСНС.

Дмитро Скипниченко - начальник управління державної реєстрації прав та правового забезпечення.

РОЗРОБНИК: КОНСОРЦІУМ «ТГА АЛЬЯНС»: архітектор - Юлія Пічуга, повідний архітектор – Уляна Мединська, інженер землепорядник Юлія Степанюк.

ПОРЯДОК ДЕННИЙ:

1. Вступне слово. Оголошення порядку денного та регламенту засідання архітектурно-містобудівної ради.
2. Обрання головууючого та секретаря засідання архітектурно-містобудівної ради.
2. Доповідь представників розробника детального плану території.
3. Запитання до доповідачів та відповіді. Дебати, обговорення.
4. Підбиття підсумків засідання архітектурно-містобудівної ради з урахуванням пропозицій і зауважень.

РЕГЛАМЕНТ:

1. Доповідь представників розробника детального плану території – до 15 хв.
2. Запитання, обговорення загалом – до 20 хв.
3. Підбиття підсумків засідання архітектурно-містобудівної ради з урахуванням пропозицій і зауважень – до 5 хв.

ЗАСЛУХАЛИ: Ольгу СУББОТКІНУ, яка озвучила порядок денний та регламент засідання архітектурно - містобудівної ради і запропонувала у зв'язку з відсутністю секретаря ради визначити особу, відповідальну за ведення протоколу спеціаліста відділу планування та забудови управління архітектури та містобудування Романа Соломеїна.

ПРОГОЛОСУВАЛИ:

За- 8;

Проти- 0;

Утримались -0;

По-першому питанню:

«Про розроблення детального плану частини території 13-го мікрорайону м. Чорноморська Одеського району Одеської області загальною площею 1,0 га для будівництва багатоповерхового житлового будинку».

Замовник: Виконавчий комітет Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області.

Розробник: КОНСОРЦІУМ «ТГА АЛЬЯНС»;
Директор - Аліна ЗІНЮК;
Головний архітектор проекту - Тетяна ЧЕРНІЙ;
Інженер-землевпорядник - Катерина ПОКАЗАНЕЦЬ.

Основні вихідні дані та дозвільні документи на проектування:

- Рішення Чорноморської міської ради від 08 серпня 2024 року № 662/5-VIII «Про розроблення детального плану частини території 13-го мікрорайону м. Чорноморська Одеського району Одеської області загальною площею 1,0 га для будівництва багатоповерхового житлового будинку»

- Завдання на розроблення проекту «Про розроблення детального плану частини території 13-го мікрорайону м. Чорноморська Одеського району Одеської області загальною площею 1,0 га для будівництва багатоповерхового житлового будинку».

- Протокол громадських слухань щодо розгляду та врахування пропозицій громадськості в проекті містобудівної документації «Про розроблення детального плану частини території 13-го мікрорайону м. Чорноморська Одеського району Одеської області загальною площею 1,0 га для будівництва багатоповерхового житлового будинку».

- Лист ГУ ДСНС України в Одеській області від 10.04.2025 № 60 01.3-2559/6009/2 про відсутність зауважень до проекту «Про розроблення детального плану частини території 13-го мікрорайону м. Чорноморська Одеського району Одеської області загальною площею 1,0 га для будівництва багатоповерхового житлового будинку».

- Лист Департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної (військової) адміністрації від 10.04.2025 № 1108/10/01-13/2-25/П342/10/01-13 про відсутність зауважень до проекту «Про розроблення детального плану частини території 13-го мікрорайону м. Чорноморська Одеського району Одеської області загальною площею 1,0 га для будівництва багатоповерхового житлового будинку».

По-другому питанню:

Доповідь архітектора-розробника містобудівної документації Юлії Пічугі

Вступ

Детальний план території – містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території. Проект «Розроблення детального плану частини території 13-го мікрорайону м. Чорноморська Одеського району Одеської області загальною площею 1,0 га для будівництва багатоповерхового житлового будинку» виконаний Консорціумом «ТГА АЛЬЯНС», відповідно до договору № 83 від 16.12.2024р., укладеного з Виконавчим комітетом Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області.

В рамках договору розроблені Детальний план території та Звіт про стратегічну екологічну оцінку.

Робота виконана з урахуванням

• Містобудівної документації, розробленої раніше

- «Генеральний план м. Іллічівська» (затверджений рішенням Іллічівської міської ради №566-VI від 26.12.2014 року; розробник – ТОВ «Сдельвейс-ВС»)

згідно з цим видом містобудівної документації визначалось функціональне призначення території.

- Детальний план частини території 13-го мікрорайону м. Чорноморська Одеського району Одеської області загальною площею 1,5 га для будівництва багатоповерхового житлового будинку (затверджений рішенням Чорноморської міської ради № 684/73-VIII від 27.09.2024 р.; розробник – Проектне бюро «Базис»);

• При розробці враховувались: державні вимоги, надані Одеською обласною державною адміністрацією, дані державного земельного кадастру, інформація управління та відділів Чорноморської міської ради.

• ГП розроблений відповідно до чинного законодавства з урахування нормативної документації.

ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»;

ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»

Проект розроблений, на картографічній основі у цифровій формі в Державній референційній системі координат УСК-2000 масштабу М 1:2000, виконаний ТОВ «ЛЕКСТАТУС ГРУП».

Згідно із завданням на проектування основні показники детального плану території визначені на короткостроковий період (до 5-ти років 01.01.2030р.) та середньостроковий період (6-10 років – 01.01.2035р.).

Існуючий стан

Територія, в межах проекту розташована у місті Чорноморськ Одеського району Одеської області і входить до складу Чорноморської міської територіальної громади.

Територія в межах проекту вільна від забудови, обмежена з півночі, сходу та півдня землями комунальної власності Чорноморської міської ради, що визначені під житлову забудову. З заходу безпосередньо межею міста Чорноморськ.

Територія розташована на відстані 2 км на схід від водного об'єкту – Чорного моря. Найближча житлова забудова м. Чорноморськ розташована на відстані 200 м на схід від території, що підлягає детальному плануванню.

Детальний план території розробляється на частину території 13-го мікрорайону м. Чорноморськ Одеського району Одеської області, площею 1,0 га. Територія мікрорайону частково забудована багатоквартирною житловою забудовою, підприємствами обслуговування (заклади торгівлі, заклади охорони здоров'я, заклади дозвілля тощо), будівлями та спорудами інженерного забезпечення.

Також, додатково, взято до уваги та проаналізовано прилеглу територію, а саме «Детальний план території частини території 13-го мікрорайону м. Чорноморськ Одеського району Одеської області, загальною площею 1,5 га для будівництва багатоповерхових житлових будинків», задля врахування проектних рішень для формування єдиної концепції забудови та розміщення необхідних об'єктів.

В межах ділянки проектування обмеження у використанні земель відсутні.

Сельбищна зона

Проектом передбачено розміщення 3-х односекційних багатоповерхових житлових будинків.

Розрахунок житлового фонду проводився відповідно до додатку В.1 (довідковий) ДБН В.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Загальна площа житлових будинків - 18802,56 м².

Загальна кількість квартир становитиме – 376 одиниць, з них 1-кімнатних – 188 од, 2-кімнатних – 94 од, 3-кімнатних – 94 од.

Чисельність населення в новому житловому фонді орієнтовно становитиме – 827 осіб.

Середня житлова забезпеченість в новому житловому фонді становитиме – 22,7 м²/особу, що в цілому відповідає середній житловій забезпеченості міста, яка є вищою за середні показники по країні та Одеській області в цілому.

Система громадських центрів

В Детальному плані території виконаний розрахунок потреб в установах обслуговування з урахуванням 100% забезпечення населення соціально-гарантованими рівнем.

В межах детального плану території, розміщено об'єкти соціально-гарантованого мінімуму, що необхідні для первинного обслуговування населення (повсякденного) – амбулаторія сімейної медицини, аптека, центр раннього розвитку (неповного дня), приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять, клубні приміщення за місцем проживання, магазини продовольчих та непродовольчих товарів, підприємство громадського харчування, майстерня побутового обслуговування, відділення зв'язку, опорний пункт охорони порядку. Об'єкти передбачаються до розміщення на першому поверсі Будинку №3.

Задля забезпечення дітей в закладах дошкільної освіти та закладами загальної середньої освіти передбачається врахувати їх в існуючих закладах міста Чорноморськ, а саме: Дошкільний навчальний заклад (ясла-садок) № 20 «Чебурашка» та ЗЗСО - Чорноморський ліцей № 6 з дотриманням максимально допустимих радіусів обслуговування установ та організацій.

Підземний простір під будинком № 3 передбачений для розміщення укриття для мешканців всього комплексу.

Розміщення укриття в підземному просторі під житловим будинком є важливим заходом для забезпечення безпеки мешканців під час надзвичайних ситуацій. Відповідно до статті 9 Закону України «Про правові засади цивільного захисту», для забезпечення укриття населення в містах, селах та селищах створюється фонд захисних споруд, зокрема шляхом комплексного освоєння підземного простору населених пунктів з урахуванням необхідності пристосування частини приміщень для укриття населення в разі виникнення надзвичайних ситуацій.

Туризм та ландшафтна зона

Згідно рішень Детального плану території передбачається комплексний благоустрій і озеленення території з улаштуванням:

- скверу з майданчиками для відпочинку різних вікових груп населення;
- автомобільних проїздів з асфальтобетонним покриттям;
- відмосток шириною 1,0-1,5 м, тротуарів з покриттям із асфальтобетону та фігурної бетонної плитки;
- газонів;
- насадження культурних сортів рослин;
- паркувальних майданчиків.

Розвиток транспортної інфраструктури

В межах детального плану територій не передбачається влаштування магістральних та житлових вулиць. Обслуговування території передбачається здійснювати з житлової вулиці Проектна 1.

Обслуговування території громадським транспортом і надалі буде здійснюватися автобусними маршрутами, що проходять по вулицям Парусна та Віталія Шума.

Транспортне обслуговування житлових будинків передбачається організувати по двостороннім проїздам з шириною проїзної частини 6 метрів та по одностороннім проїздам з шириною проїзної частини 4 метри. В межах території детального плану територій намічається влаштування тротуарів вздовж кожного будинку шириною 1,5 метрів. В межах детального плану території передбачається влаштувати місця для постійного та тимчасового зберігання автомобілів.

Постійне зберігання автомобілів пропонується організувати на території підземного дворівневого гаражу загальною ємністю 141 машино-місце, що пропонується звести під будинками № №1 і 2 та проїздом між ними.

Використання підземного простору для розміщення паркінгів є ефективним рішенням у сучасному містобудуванні, особливо в умовах обмеженого наземного простору та зростаючої кількості автомобілів. Підземні паркінги дозволяють зберегти наземний простір для пішоходів, озеленення та рекреаційних зон, що сприяє покращенню екологічної ситуації в містах.

Тимчасове зберігання автотранспорту мешканців проектною забудови передбачається організувати на території відкритих автостоянок загальною ємністю 35 машино-місця. Їх пропонується влаштувати на території детального плану території.

Біля кожного будинку пропонується зведення велосипедної стоянки для постійного та тимчасового зберігання велосипедів на 10 місць кожна.

Розвиток інженерної інфраструктури

Водопостачання споживачів пропонується здійснювати від існуючої водопровідної системи міста Чорноморськ, шляхом будівництва нових водопровідних мереж.

Розрахункова максимальна витрата води на господарсько-питні потреби об'єктів громадського призначення на території ДПТ складе - 31,19 (м³/добу).

Проектом передбачається влаштування централізованої системи **водовідведення** проектних споживачів ДПТ, шляхом будівництва самопливної каналізаційної системи з відводом побутових стічних вод у загальну систему водовідведення м. Чорноморськ.

Проектом пропонується забезпечення всіх проектних споживачів централізованим водовідведенням.

На перспективу **електропостачання** проектних споживачів в межах ДПТ передбачається шляхом прокладання нових кабельних ліній електропередачі напругою 0,4 кВ.

Для забезпечення **газопостачання** нових споживачів в межах ДПТ, проектом пропонується подальший розвиток централізованої системи газопостачання м. Чорноморськ, шляхом прокладання розподільчих газопроводів середнього тиску на запроектований газорегуляторний пункт, який понижуватиме тиск до низького, з подальшим газопостачанням споживачів.

Проектом передбачається влаштування децентралізованої системи **теплопостачання** проектних споживачів ДПТ. Теплопостачання запроектованої багатоквартирної забудови передбачається від дахової котельні, що працюватиме на природньому газі. Теплопостачання проектною громадською забудовою передбачається від котельні багатоквартирної забудови.

Для забезпечення стабільного зв'язку, на території ДПТ, для нової багатоквартирної житлової забудови пропонується:

- побудувати малі архітектурні форми і встановити там розподільні шафи (РШ) з обмеженим доступом сторонніх осіб;
- прокласти телефонний кабель необхідної ємності в проектній телефонній каналізації від АТС;
- прокласти телефонні кабелі необхідної ємності в проектній телефонній каналізації або в прохідних інженерних колекторах від РШ до будинків та споруд.

Охорона навколишнього середовища

Під час розроблення детального плану території був проведений аналіз планувальних обмежень в межах території проектування, визначені обмеження від проектних об'єктів інженерної інфраструктури та режими подальшого використання територій, що підпадають під їх дію.

У складі Детального плану визначене Функціональне зонування території.

В межах території проектування виділена 1 функціональна зона (відповідно до класифікатору видів цільового призначення земельних ділянок):

10101.0 - території житлової багатоквартирної забудови, для якої визначені Переважні (основні) та супутні види використання, а також містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки.

Ольга СУББОТКІНА доповіла, що у період розгляду містобудівної документації пропозицій та зауважень від контролюючих органів та громадськості не надходило, але є зауваження від члена архітектурно-містобудівної ради – Олесі Сурової, яка є також головою Одеського осередка Архітектурної палати Національної спілки архітекторів України.

Ольга СУББОТКІНА звернулась до членів архітектурно – містобудівної ради з проханням щодо надання пропозицій (зауважень) до проекту містобудівної документації.

Питання Григорія Суорого: які ще матеріали ви будете заносити до Державного земельного кадастру окрім сформованої земельної ділянки?

Відповідь Юлії Степанюк: вносяться функціональні зони.

Питання Григорія Суорого: а обмеження чому не вносяться до Державного земельного кадастру?

Відповідь Юлії Степанюк: відповідно до постанови 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» геопросторові дані будуть завантажені до системи Містобудівного кадастру на державному рівні після затвердження ДПТ.

Питання Григорія Суорого: формат документів містобудівної документації, що надані до розгляду, не містить у своєму складі бази геоданих.

Відповідь Юлії Пічуги: проект містобудівної документації розроблено в базі геоданих.

Питання Григорія Суорого: це зроблено в базі геоданих відповідно до наказу №56 «Про затвердження структури Баз геоданих містобудівної документації на місцевому рівні» і Ви зможете це підтвердити звітом про валідацію в Містобудівном кадастрі?

Відповідь Юлії Пічуги: так, містобудівна документація роблена в базі геоданих відповідно до наказу № 56 і геопросторові дані будуть завантажені до системи Містобудівного кадастру на державному рівні після затвердження ДПТ.

Ольга Субботкіна: тобто після затвердження ДПТ Ви зобов'язуєтесь занести геодані в Містобудівний кадастр і пройти валідацію?

Відповідь Юлії Пічуги: так.

Олеся Суорова: я отримала відповіді на зауваження, та не з усіма згодна. Тому пропоную відпрацювати їх в робочому порядку. Також Пропоную переглянути та перерахувати площу дитячих ділянок, перевірити протипожежні відстані від будинків до проїзду, перевірити розрахунок кількості машино-місць відповідно до вимог ДБН.

Питання Ігоря Велева: окрім форми укриття населення які ще в проекті враховані цивільні захисти та чи є жовті лінії?

Відповідь Юлії Пічуги: так цивільні захисти передбачені, прописані в розділі пояснювальної записці - Інженерно-технічні заходи цивільного захисту. Жовті лінії не вказані.

Ігорь Велев: жовті лінії мають бути вказані.

Олеся Суорова: доречи в пояснювальної записці Ви це описуєте.

Григорій Суоровий: прошу зафіксувати до протоколу щоб розробником були внесені всі обмеження у використанні земельної ділянки до Державного земельного кадастру.

Зауваження Олени Липач: про замалу кількість місць для постійного та тимчасового зберігання автомобілів.

Відповідь Юлії Пічуги: розрахунок кількості місць для постійного та тимчасового зберігання автомобілів проводився відповідно до вимог таблиці 10.5 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» з коефіцієнтом 0,5 для периферійної зони.

Олеся Суорова: пропонуємо Вам ще раз переглянути та перерахувати кількість місць для постійного та тимчасового зберігання автомобілів.

Ольга Субботкіна звернулась до Надії Беленко - чи є якісь зауваження чи пропозиції до проекту ДПТ?

Відповідь Надії Беленко: ні. Доклад лаконічний зауваження відсутні.

Головуючу Ольга СУББОТКІНА наголосити що є позитивна рецензія від заслуженого архітектора, члена правління Одеської обласної організації Національної спілки архітекторів України Шинкаренко Володимира Петровича. Де проєкт містобудівної документації рекомендовано для подальшого затвердження.

ВИРІШИЛИ: Рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації «Про розроблення детального плану частини території 13-го мікрорайону м. Чорноморська Одеського району Одеської області загальною площею 1,0 га для будівництва багатопверхового житлового будинку». з врахуванням зауважень та внесенням змін їх в проєктну документацію відповідно до вимог чинного законодавства.

ПРОГОЛОСУВАЛИ:

За- 8;

Проти- 0;

Утримались -0.

Головуюча громадських слухань



Ольга СУББОТКІНА

Особа, відповідальна
за ведення протоколу



Роман СОЛОМЕЙН