

## ПРОТОКОЛ № 3

### Громадських слухань щодо врахування громадських інтересів

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

13 березня 2025 року

**Мета:** Врахування громадських інтересів під час розроблення документа державного планування – Детального плану частини території 13-го мікрорайону м. Чорноморськ Одеського району Одеської області загальною площею 1,0 га для будівництва багатоповерхового житлового будинку.

**Місце проведення:** Одеська область, Одеський район, м. Чорноморськ, проспект Миру, буд. 33.

**Час проведення:** 13 березня 2025 року о 11:00.

**Представники замовника:** Головуюча громадських слухань – Ольга СУББОТКІНА, начальниця управління архітектури та містобудування виконавчого комітету Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області  
Секретар - головний спеціаліст відділу планування та забудови управління архітектури та містобудування ВК ЧМР Роман Соломеїн

**Представники розробника:** КОНСОРЦІУМ «ТГА АЛЬЯНС» - Пічуга Юлія

**Учасники громадських слухань:** 8 особи за списком (Додаток 1)

#### Порядок денний:

1. Вступне слово. Оголошення порядку денного та регламенту громадських слухань.
2. Обрання головуючого та секретаря громадських слухань.
3. Доповідь представників розробника детального плану території.
4. Запитання до доповідачів та відповіді. Дебати, обговорення.
5. Підбиття підсумків громадського слухання з урахуванням пропозицій і зауважень громадськості.

#### РЕГЛАМЕНТ:

1. Доповідь представників розробника детального плану території – до 15 хв.
2. Запитання, дебати, обговорення загалом – до 20 хв.
3. Репліки кожного з присутніх – до 2 хв.
4. Підбиття підсумків громадського слухання з урахуванням пропозицій і зауважень громадськості – до 5 хв.

**ЗАСЛУХАЛИ:** Ольгу СУББОТКІНУ, яка озвучила порядок денний, регламент громадських слухань та запропонувала обрати Голову та Секретаря громадського обговорення містобудівної документації.

Було запропоновано обрати Головою слухань Ольгу СУББОТКІНУ, секретарем спеціаліста відділу планування та забудови управління архітектури та містобудування Романа Соломеїна.

#### ПРОГОЛОСУВАЛИ:

За- 8

Проти- 0;

Утримались -0;

Підтримано (за основу) – 8 особами.

**ЗАСЛУХАЛИ:** головуючу громадських слухань Ольгу СУББОТКІНУ.

Ольга СУББОТКІНА, оголосила порядок організації та проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення документа державного планування – Детального плану частини території 13-го мікрорайону м. Чорноморськ Одеського району Одеської області загальною площею 1,0 га для будівництва багатоповерхового житлового будинку. Повідомив присутніх, що громадські слухання щодо проекту містобудівної документації – ДПТ відбуваються в рамках процедури громадського обговорення, передбаченої Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», та Порядком проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України №555 від 25.05.2011.

Замовник проекту містобудівної документації: Виконавчий комітет Чорноморської міської ради.

Розробник проекту містобудівної документації: Консорціум «ТГА АЛЬЯНС».

Підстави розроблення проекту містобудівної документації: 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»

Про проведення громадських слухань щодо проекту ДПТ проінформовано громадськість. Відповідні оголошення розміщено на офіційному веб-сайті міської ради з метою отримання пропозицій та врахування зауважень до розробленої містобудівної документації. На сайті міської ради також розміщено детальний план території та звіт про стратегічну екологічну оцінку. Текстові та графічні матеріали проекту ДПТ, в тому числі пояснювальна записка; звіт про стратегічну екологічну оцінку розміщені для ознайомлення в приміщенні Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області за адресою: 68000, Одеська обл., Одеський р-н, м. Чорноморськ, проспект Миру, буд. 33 каб. 117.

Визначено строк подання пропозицій: з 26 лютого 2025 року по 28 березня 2025 року (включно).

Головуюча громадських слухань надала слово представнику розробника містобудівної документації на місцевому рівні: «Детальний план частини території 13-го мікрорайону м. Чорноморськ Одеського району Одеської області загальною площею 1,0 га для будівництва багатоповерхового житлового будинку»

**ЗАСЛУХАЛИ:** архітектора-розробника містобудівної документації Пічугу Юлію:

**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 «Єдельвейс-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 управлінь 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 м<sup>2</sup>.

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 м<sup>2</sup>/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 проектної забудови передбачається організувати на території відкритих автостоянок загальною ємністю 42 машиномісця. 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 (м<sup>3</sup>/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 запроєктований газорегуляторний пункт, який понижуватиме тиск до низького, з подальшим газопостачанням споживачів.

Проектом передбачається влаштування децентралізованої системи **теплопостачання** проектних споживачів ДПТ. Теплопостачання запроєктованої багатоквартирної забудови передбачається від дахової котельні, що працюватиме на природньому газі. Теплопостачання проектної громадської забудови передбачається від котельні багатоквартирної забудови.

Для забезпечення стабільного зв'язку, на території ДП, 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 звернулася до громадськості з проханням щодо надання пропозицій (зауважень) до проектів містобудівної документації.

**Пропозиції громадськості:**

**Питання Тетяни Рябової:** Чи передбачені майданчики з контейнерами для твердих побутових відходів?

**Відповідь Юлії Пічуги:** Так, передбачені. Архітектор представив розташування майданчиків для твердих побутових відходів на графічних матеріалах.

**Питання Юлії Пакунової:** Якої глибини передбачено підземний паркінг?

**Відповідь Юлії Пічуги:** Паркінг дворівневий, орієнтовна глибина – до 10 м.

**Питання Юлії Пакунової:** Якої глибини передбачене укриття?

**Відповідь Юлії Пічуги:** Укриття одноповерхове, орієнтовна глибина – до 5 м.

**Питання Юлії Пакунової:** На яку кількість осіб розраховане укриття?

**Відповідь Юлії Пічуги:** У пояснювальній записці проведено розрахунок, який забезпечує 100% потреби в укрітті всього постійного населення житлового комплексу, а також тимчасових відвідувачів громадських об'єктів.

**Питання Ольги Субботкіної:** Навіщо передбачено газопостачання для 16-поверхового будинку?

**Відповідь Юлії Пічуги:** У пояснювальній записці зазначено, що газопостачання передбачене до 10-го поверху як альтернативний варіант.

**Питання Тетяни Рябової:** Чи можливо встановити сонячні панелі на даху будинку?

**Відповідь Юлії Пічуги:** Даний варіант не передбачений у проекті, але його можна врахувати у протоколі громадських слухань та провести додаткові розрахунки для оцінки можливості такого розміщення.

**Питання Юлії Пакунової:** Чи враховано потреби людей з інвалідністю на території житлового комплексу?

**Відповідь Юлії Пічуги:** Так. Передбачено облаштування пандусів та паркувальних місць для людей з інвалідністю. У пояснювальній записці надано всі необхідні рекомендації щодо благоустрою з урахуванням їхніх потреб.

**Питання Тетяни Рябової:** Чи передбачено майданчик для виходу домашніх тварин?

**Відповідь Юлії Пічуги:** У проекті такий майданчик не передбачений, але питання можна включити до протоколу громадських слухань та провести додаткові розрахунки для оцінки можливості його облаштування.

**ВИРІШИЛИ:** за результатом обговорення взяти до уваги надану інформацію.

Головуючу Ольга СУББОТКІНА, яка подякувала всім присутнім за участь у слуханнях, надані пропозиції, підсумувала представлення містобудівної документації, та зазначила, що всі зауваження та пропозиції взято до уваги, буде враховано при затвердженні проекту містобудівної документації рівні «Детальний план території 13-го мікрорайону м. Чорноморська Одеського району Одеської області загальною площею 1,0 га для будівництва багатоповерхового житлового будинку».

ПІДТРИМАТИ ЗА ОСНОВУ проект містобудівної документації «Детальний план території 13-го мікрорайону м. Чорноморська Одеського району Одеської області загальною площею 1,0 га для будівництва багатоповерхового житлового будинку».

**ПРОГОЛОСУВАЛИ:**

За- 8

Проти- 0;

Утримались -0;

Підтримано (за основу) – 8 особами.

Головуюча громадських слухань



(підпис)

Ольга СУББОТКІНА

Секретар громадських слухань




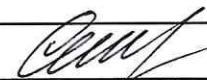



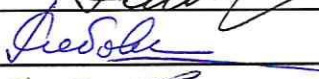
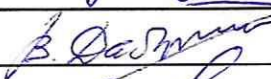
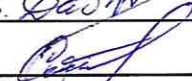
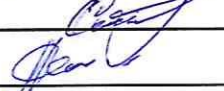
(підпис)

Роман СОЛОМЕЙН

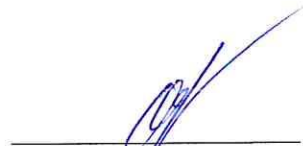
**Додатки:**

1. Список реєстрації учасників громадських слухань – 1 аркуш;
2. Файл відеофіксації перебігу громадських слухань – за посиланням та CD-диску;
3. Стенограма громадських слухань – 5 аркуша.

ПЕРЕЛІК ПРИСУТНІХ ГРОМАДЯН

- 1. Субботкіна О. 
- 2. Соломеїн Р. 
- 3. Пакунова Ю. 
- 4. Коваль О. 
- 5. Амбарніков М. 
- 6. Рябова Т. 
- 7. Дабіжа В. 
- 8. Старов А. 
- 9. Пічуга Ю. 
- 10. \_\_\_\_\_
- 11. \_\_\_\_\_
- 12. \_\_\_\_\_
- 13. \_\_\_\_\_
- 14. \_\_\_\_\_
- 15. \_\_\_\_\_
- 16. \_\_\_\_\_
- 17. \_\_\_\_\_
- 18. \_\_\_\_\_
- 19. \_\_\_\_\_
- 20. \_\_\_\_\_
- 21. \_\_\_\_\_
- 22. \_\_\_\_\_
- 23. \_\_\_\_\_
- 24. \_\_\_\_\_
- 25. \_\_\_\_\_

Голова слухань



Ольга СУББОТКІНА

Секретар слухань



Роман СОЛОМЕЇН