

ПРОТОКОЛ № 4

Громадських слухань

щодо врахування громадських інтересів містобудівної документації

«Про розроблення детального плану території загальною площею 0,5524 га за адресою: Одеська область, Одеський район, м. Чорноморськ, вул. Олександрійська, 77-А» та звіту про стратегічну екологічну оцінку.

30 травня 2025 року

Мета: Врахування громадських інтересів під час розроблення документа державного планування – Детального плану території загальною площею 0,5524 га за адресою: Одеська область, Одеський район, м. Чорноморськ, вул. Олександрійська, 77-А.

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

Час проведення: 30 травня 2025 року о 10:00.

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.

Розробник:

ФОП Гордійчук Світлана Миколаївна

Представники розробника:

Головний архітектор проекту - Євгенія Нестерова

Учасники громадських слухань:

14 осіб 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- 14

Проти- 0;

Утримались -0.

ЗАСЛУХАЛИ: головуєчу громадських слухань Ольгу СУББОТКІНУ.

Ольга СУББОТКІНА, оголосила порядок організації та проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення – Детального плану території загальною площею 0,5524 га за адресою: Одеська область, Одеський район, м. Чорноморськ, вул. Олександрійська, 77-А. 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: управління архітектури та містобудування виконавчого комітету Чорноморської міської ради.

Розробник проекту містобудівної документації: ФОП Гордійчук Світлана Миколаївна.

Підстави розроблення проекту містобудівної документації: Рішення Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області від 27.11.2024 р. №732/28-VIII «Про розроблення детального плану території загальною площею 0,5524 га за адресою: Одеська область, Одеський район, м. Чорноморськ, вул. Олександрійська, 77-А».

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.

Головуюча громадських слухань надала слово представнику розробника містобудівної документації на місцевому рівні: «Про розроблення детального плану території загальною площею 0,5524 га за адресою: Одеська область, Одеський район, м. Чорноморськ, вул. Олександрійська, 77-А»

ЗАСЛУХАЛИ: Головного архітектора проекту - Євгенію Нестерову

Містобудівна документація «Детальний план території загальною площею 0,5524 га за адресою: Одеська область, Одеський район, м. Чорноморськ, вул. Олександрійська, 77-А» виконана відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» на підставі:

- Рішення «Про розроблення детального плану території загальною площею 0,5524 га за адресою: Одеська область, Одеський район, м. Чорноморськ, вул. Олександрійська, 77-А» від 27.11.2024 р. №732/28-VIII.

- Листа - замовлення Чорноморській міській раді від 21.11.2024 № Вх-5579-24;

- погодженого завдання на проектування, зі схемою проєктованих меж розробки проєкту;

- вихідних даних, отриманих від замовника (п.40 Постанови Міністрів України від 1 вересня 2021 року № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»).

Проект ДПТ розроблений у відповідності із чинним законодавством, нормами та стандартами. При розробці проєкту території були використані такі матеріали:

- актуалізована топографічна основа в державній системі координат УСК-2000 (див. технічний звіт у вихідних даних);

- дані з графічного матеріалу основного креслення Генерального плану м. Чорноморськ, затвердженого рішенням Іллічівської міської ради Одеської області від 26.12.2014 № 566-VI.

Усі проєктні рішення прийняті згідно вимог будівельних, протипожежних, санітарних норм та правил, діючих на 1.01.2025 р.

На всіх кресленнях детального плану відображені частини територій прилеглих до тієї, що планується, завширшки 50,0 м.

Даною роботою, відповідно до завдання на розроблення детального плану території, обґрунтовується можливість розташування 8 зблокованих житлових багатоквартирних секцій

(4 будинків) з використанням наявної території у відповідності з діючими законодавчими та нормативними вимогами, а також із врахуванням ситуації, що склалась в забудові та використанні земель, пропозицій землекористувача та існуючих соціально-економічних умов і відносин.

Метою розроблення детального плану території є:

- підтвердження функціонального призначення, визначення режиму та параметрів забудови земельної ділянки згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами;
- визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно - гігієнічними нормами;
- уточнення містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки;
- вирішення питань благоустрою, інженерного забезпечення та інженерної підготовки території у проектній частині;

Проект також передбачає:

- розробку транспортної схеми на території ділянки - проїзди, пішохідні переходи та інш.;
- розробку природоохоронних заходів і поліпшення екологічного стану вищезазначеної території із визначенням обмежень охоронних зон об'єктів.

Містобудівні умови забудови визначені як сприятливі для втілення мети проектування:

1. Згідно Генерального плану м. Чорноморськ ділянка проектування знаходиться на території сільбищної житлової забудови- садибної, багатоквартирної та громадської забудови, що є підставою для розташування житлових будинків.

2. Територія існуючого кварталу є сталою житловою забудовою.

3. На всій території корисні копалини та цінні мінеральні джерела не виявлені. Джерела радіаційного, хімічного та біологічного походження не виявлені. Території підтоплень, карстових виробіток відсутні.

4. В межах території відсутні водні об'єкти.

5. На ділянці проектування відсутній значний перепад висотних відміток рельєфу.

6. Існуюча прилегла забудова забезпечена транспортними та пішохідними зв'язками з центром міста Чорноморськ та м. Одеса.

Згідно листа Департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини №147/10/01-13/2 -25/П1190/10/01-13 від 16.01.2025 об'єктів культурної спадщини, визначених статтею 2 Закону України " Про охорону культурної спадщини" та прийнятих під охорону держави у встановленому чинним законодавством порядку, не зафіксовано. Зазначена земельна ділянка не належить до зони охорони пам'яток. В межах розробки знаходиться пам'ятка історії місцевого значення- Братська могила воїнів, загиблих у квітні 1944 року та воїнам односельцям, загиблим у період 2 Світової війни.

ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

В планувальній структурі м. Чорноморськ проектувана ділянка знаходиться в південній частині міста. Квартали садибної забудови, складовою частиною якої є ділянка проектування межують з кварталами реконструкції (згідно Генерального плану міста Чорноморськ) та з зоною змішаної багатоквартирної житлової та громадської забудови від 9 поверхів, а також садибною забудовою.

Земельна ділянка к.н.5110800000:02:002:0275, на яку розроблюється містобудівна документація знаходиться у приватній власності. Ділянка знаходиться на розі вул. Олександрійська та вул. Радісна та обмежена:

- з півночі – проїзною частиною існуючої вул. Радісна;
- зі сходу- змішаною житловою садибною та громадською забудовою;
- з півдня- нежитловими будинками на території садибної забудови.
- із заходу – багатоквартирною та громадською забудовою.

Земельна ділянка приватної власності, кадастровий номер 5110800000:02:002:0275 площею 0,5524 га. Цільове призначення 02.03 - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

На території ділянки проектування обмеженням щодо забудови земельної ділянки є забезпечення нормативних розривів між запроектованими житловими будинками та спорудами згідно протипожежних, санітарних та містобудівних норм.

Рельєф ділянки рівномірний, ділянка без значного ухилу. Відмітки коливаються від 40.10 до 40.45. Територія має незначний відсоток озеленення. На території самосійна рослинність. Дерев цінних порід не виявлено. Підземний простір не використовується.

Охоронні зони (навколо особливо цінних природних об'єктів, гідрометеорологічних станцій, уздовж ліній зв'язку, а також зони особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, прикордонні смуги) відсутні. Нові червоні та інші лінії регулювання забудови в межах території, щодо якої розробляється детальний план, наявною містобудівною документацією не встановлені. Обмеження щодо забудови у межах червоних ліній вул. Радісна та вул. Олександрійська – не порушуються.

Зони охоронюваного ландшафту охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду-Охоронні зони територій та об'єктів природно-заповідного фонду, територій, зарезервованих з метою наступного заповідання в межах проектування відсутні.

Зони прибережно-захисні смуги- в межах проектування відсутні.

На проєктованій ділянці не розміщені інженерні мережі та споруди на які встановлені обмеження у використанні земель.

В межах розробки розміщені інженерні мережі та споруди та встановлені такі обмеження у використанні земель:

- Повітряна ЛЕП 0,4 та 10 кВ з охоронною зоною 2,0 та 10,0 м в обидві сторони, код обмеження - 01.05 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи;

- КНС госп-побутової каналізації з охоронною зоною 20,0 м, код обмеження - 01.08 Охоронна зона навколо (уздовж) інженерних комунікацій.

За межами розробки розміщені інженерні мережі та споруди та встановлені такі обмеження у використанні земель:

- ТП -1 шт 10-0,4 кВ з охоронною зоною 10,0 м(технологічна- 3,0 м), код обмеження - 01.05. Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи.

- Територія в червоних лініях, код обмеження 06.01.1.

- Пам'ятка культури місцевого значення, код обмеження -01.02, 01.02.1.

ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Допустимих радіусів обслуговування установ та організацій не перевищує допустиму. У проєкті рекомендовано передбачити на перших поверхах житлових будинків торговельні та громадські площі.

Слід зазначити, що приведені показники можуть бути уточнені та відкориговані на подальшій стадії проектування.

ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

Транспортні зв'язки території проектування з житловими районами забезпечує:

- Вулиця Радісна, що проходить вздовж північної частини ділянки, ширина в червоних лініях 8,0 м, ширина проїзної частини 5,0м.

- Вулиця Олександрійська вздовж західної межі ділянки ширина в червоних лініях 15,0 м, ширина проїзної частини 6,0м.

Проектні пропозиції з організації руху транспорту і пішоходів надані з урахуванням існуючої транспортно-планувальної структури кварталу, та транспортної схеми м. Чорноморськ. Радіуси поворотів вулиць -8-12 м, проїздів 6,0 м. Пішохідні зв'язки здійснюються по існуючим тротуарам та пішохідним доріжкам в напрямках об'єктів обслуговування та зупинок громадського транспорту. На даний час організація пішохідних зав'язків та велосипедних сполучень склалась у існуючій частині забудови, суміжній з ділянкою проектування. Велосипедні доріжки не виділені, місць паркування велотранспорту не визначено. Позначена зупинка місцевого транспорту (визначена до переносу).

На прилеглій території передбачено 20 паркомісць для тимчасового зберігання автомобілів. Додаткові паркувальні місця, згідно з розрахунками та відповідно до умов договору оренди, визначено замовником на території СК «Бастіон». Остаточний розрахунок необхідної кількості паркомісць буде виконано на подальших стадіях проектування.

ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

- Водопостачання та водовідведення: Вздовж території існують мережі водопроводу та каналізації.
- Електропостачання: На території існує можливість підключення до ТП з охоронною зоною 10 м та ЛЕП 0,4 Кв 10 кВ, з охороною зоною відповідно 2,0 м, 10,0 в обидва боки.
- Газопостачання. Скрізь існуючу забудову за межами прокладено гілку газопостачання низького та середнього тиску. На території теплопостачання не здійснюється.

ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ

Згідно із завданням замовника, об'єкти на ділянці проектування визначені як будівництво двох та визначення розташування 2-х багатоквартирних житлових зблокованих будинків, 8 секцій різної поверховості – 5, 6 та 6 з технічним поверхом та благоустрій території. Місце розташування проекрованої ділянки забезпечує зручний транспортний зв'язок, необхідний для проживання мешканців.

Проектом передбачено подвійне використання підземного простору (підвалу) для укриття проживаючих та відвідувачів громадських приміщень орієнтовною місткістю 530 осіб (орієнтовно 132 кв.(228) + 50 осіб відвідувачів торговельних площ).

На прилеглій території в межах розробки передбачається паркувальні місця для легкових автомобілів на проектованих стоянках для тимчасового зберігання по 10 м/м в т.ч. 2 для МГН.

Щільність забудови S застр $0,2550 / S$ ділянки $0,5524$ га $\times 100 = 0,4525 \times 100 = 45\%$

Гранична висота 6 поверхової секції – 18,5 м.

6 поверхової секції з технічним поверхом-21,4 м.

Відстань між фасадами житлових секцій -20,0 м.

Відстань від 6- поверхової секції до прилеглої садибної житлової забудови не менше 15м-18,5м, що не менше висоти секції.

Відстань до червоних ліній не менше 3,0 м.

На прилеглій до ділянки проектування території розміщена житлова багатоквартирна, садибна та громадська забудова. Існуючі будівлі обладнані водопроводом, каналізацією, електропостачанням. Проїзди до ділянок заасфальтовані. На прилеглій території в межах розробки також розміщені, ТП, КНС.

Вільну від забудови територію планується озеленити, використовуючи газони звичайного типу.

ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Заклади повсякденного обслуговування розташовані на суміжних ділянках. На перших поверхах проекрованої забудови передбачено розташування торгових та громадських приміщень. В підземних приміщеннях розташовано укриття.

ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ

Передбачаються такі протипожежні заходи:

- організація безперервної системи проїздів для забезпечення транспортними зв'язками території, що проектується, з м. Чорноморськ;
- організація наскрізного проїзду, що у випадках пожежної небезпеки повинні бути шляхом евакуації під'їзду пожежних машин;
- можливість під'їздів пожежних машин до кожного проектованого об'єкту і доступ з авто драбини в кожне приміщення;
- дотримання нормативних протипожежних відстаней між проектованими будинками і спорудами;

Пожежогасіння містобудівними методами здійснюється спецмашинами.

Проектом передбачається ймовірне розташування секцій на відстані 20,0м відповідно вимог 6.1.24 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

ІНЖЕНЕРНО - ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ (ЦИВІЛЬНОЇ ОБОРОНИ)

Місто Чорноморськ не є категоризованим містом, віднесеним до відповідних груп цивільного захисту

Укриття та сховища для мешканців м. Чорноморськ на даний час знаходяться у м. Одеса та м. Чорноморськ. Безпосередньо на території розробки детального плану території будівництво укриття передбачається (див. проектні рішення) в підвальних приміщеннях під частиною забудови.

Житлові секції на ділянці проектування 6 поверхів безпосередньо не дотичні до магістральних вулиць районного значення. Жовті лінії не потрібні. Житлові вулиці Олександрійська та вул. Радісна є вулицями місцевого значення.

Ділянка не є об'єктом підвищеної небезпеки, та не входить до зони можливого хімічного забруднення навколо хімічно- небезпечних об'єктів.

Укриття розташовані безпосередньо у межах розробки детального плану території з урахуванням статті 32 Кодексу цивільного захисту України та ДБН В 2.2-5:2023 " Будинки і споруди. Захисні споруди цивільного захисту".

Евакуацію необхідно проводити згідно вимог Порядку проведення евакуації у разі загрози виникнення або виникнення надзвичайних ситуацій, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 841 від 30.10 2024.

Проектними рішеннями на графічній частині визначено напрямки для евакуації на автомобільному транспорті та пішки, а також місце збору проживаючих на випадок централізованої евакуації до м. Чорноморськ чи м. Одеса. (Див. Арк.8).

Ольга СУББОТКІНА звернулась до громадськості з проханням щодо надання пропозицій (зауважень) до проектів містобудівної документації.

Питання Олени Липач: Яка відстань від проєктованих будівель до існуючої житловою забудовою?

Відповідь Євгенії Нестерової: Відстань 18.5м. Відповідає ДБН.

Питання Олени Липач: Які запроектовані дитячі майданчики?

Відповідь Євгенії Нестерової: Дитячі майданчики документацією запроектовано. Спортивних майданчиків немає. Напроти є існуючий спортивний комплекс «Бастіон».

Питання Тетяни Рябової: Яка відстань від проєктованих будинків між собою?

Відповідь Євгенії Нестерової: Відстань між секціями – 20м. Відстані між суміжними секціями нема. Тільки деформаційний шов.

Питання Юлії Пакунової: Які питання інклюзивного середовища відображено у документації?

Відповідь Євгенії Нестерової: В розділі благоустрій ПЗ вказані заходи з мощення тротуарною плиткою відповідно до ДБН. До будівель передбачені пандуси для маломобільних груп населення. В будівлях передбачені ліфти. Інші заходи вказуються на стадії робочого проектування житлових будинків.

Питання Юлії Пакунової: Яка кількість машино-місць для паркування запроектовано?

Відповідь Євгенії Нестерової: Запроектовано 2 місця по 10 парко місць для тимчасового зберігання автомобілів. Для постійного зберігання автомобілів заключено договір з ТОВ «Бастіон».

Питання Тетяни Рябової: Необхідно провести інвентаризацію існуючих зелених насаджень на території забудови.

Відповідь Євгенії Нестерової: Пропозиція прийнята. Враховується при подальшому робочому проектуванні.

Питання Тетяни Рябової: Як вирішується питання скидання стічних дощових опадів.

Відповідь Євгенії Нестерової: Скидання стічних дощових опадів запроектовано по новим лоткам у існуючою мережу стічної каналізації.

Питання Тетяни Рябової: Яка запроектована кількість квартир?

Відповідь Євгенії Нестерової: згідно з будівлями нормами кількість становить – 132 квартири.

Пропозиції громадськості:

Галина Топало: Як жителька міста Чорноморськ, що проживає поруч із територією, де планується будівництво житлових будинків, хочу висловити свою підтримку цьому проекту. Раніше ця ділянка належала рибколгоспу і перебувала у занедбаному стані, тому сподіваємося, що реалізація проекту сприятиме її благоустрою та загальному покращенню житлових умов мешканців міста. Просимо якнайшвидше розпочати розробку та реалізацію проектної документації.

Ольга Субботкіна: хочу наголосити що під час громадського обговорення зауважень та пропозицій до містобудівної документації не надходило.

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, і буде враховано в робочому порядку при затвердженні проекту містобудівної «Про розроблення детального плану території загальною площею 0,5524 га за адресою: Одеська область, Одеський район, м. Чорноморськ, вул. Олександрійська, 77-А».

ПІДТРИМАТИ ЗА ОСНОВУ проект містобудівної документації «Про розроблення детального плану території загальною площею 0,5524 га за адресою: Одеська область, Одеський район, м. Чорноморськ, вул. Олександрійська, 77-А».

ПРОГОЛОСУВАЛИ:

За- 14

Проти- 0;

Утримались -0;

Головуюча громадських слухань

(підпис)

Ольга СУББОТКІНА

Секретар громадських слухань

(підпис)

Роман СОЛОМЕЇН

Додатки:

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

**Список реєстрації учасників громадських слухань
щодо проектів містобудівної документації**

№ з/п	ПІБ учасника	Місце проживання фізичної особи телефон
1	Рубова М.Ю.	с. Мисоричине 050 522 14 90
2	Литовар О.О.	м. Чорноморськ 093 2121 556
3	Малишев Д.А.	м. Чорноморськ 093 154 8207
4	Ісупов В.М.	м. Чорноморськ 087 938 73 64
5	Ісупова Г.М.	м. Чорноморськ 097 131 72 12
6	Ремінова Н.І.	м. Чорноморськ 098 44 151 72
7	Дмитрієнко С.В.	м. Чорноморськ 063-11-99 639
8	Монаховський О.І.	м. Чорноморськ 095-747 82 41
9	Гоним Т.В.	м. Чорноморськ 050 857 09 86
10	Тарасова Ю.А.	м. Чорноморськ 050 492 04 07
11	Ковба В.	
12	Суботкін О.Є.	050 573 73 74
13	Сурин В.В.	

14 Троконов М.А.

15. Федорова.

Гоним Т.В.
Гоним Т.В.