



УКРАЇНА

ОДЕСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
ОДЕСЬКА ОБЛАСНА ВІЙСЬКОВА АДМІНІСТРАЦІЯ

УПРАВЛІННЯ З ПИТАНЬ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ

проспект Шевченка, 4, м. Одеса, 65032, тел./факс (0482) 718-92-94,
E-mail: oblarhitektura@od.gov.ua веб-сайт: <https://uma.od.gov.ua> Код ЄДРПОУ 41150327

№ _____
на № _____ від _____

ПРОТОКОЛ № 2
засідання
АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНОЇ РАДИ

17.05.2023 о 12:00 годині, в онлайн-форматі в додатку «Zoom»

На засіданні архітектурно-містобудівної ради (далі – Рада) присутні:
Беленко Н.В. – голова Ради, Арутюнян Е.Ю. – заступник голови Ради,
Сирота Р.А. - секретар Ради, Берман О.О., Воробйова О.В., Каплінський В.Ю.,
Салієнко С.В., Фадєєв В.А., Зухін Д.О., Невмиваний Я.В., Руснак О.В.

ПОРЯДОК ДЕННИЙ:

1. Розроблення містобудівної документації з внесення змін до Генерального плану та плану зонування села Лібенталь Овідіопольського (нині Одеського) району Одеської області.

Замовник: Управління містобудування, архітектури, землевпорядкування, екології, житлово-комунального господарства та комунальної власності Маяківської сільської ради.

Генпроектувальник: ТОВ «Містобудівельник».

Доповідач: Петренко Ніна Олександрівна.

Рецензент: Каплінський Віктор Юрійович.

1. По першому питанню порядку денного слухали доповідача Петренко Ніну Олександрівну.

Проект внесення змін у Генеральний план та план зонування с. Лібенталь виконаний на підставі Рішення 11 сесії VII скликання Маяківської сільської ради від 24.06.2021 № 11/36- VII «Про внесення змін до Генерального плану та плану зонування села Лібенталь Овідіопольського (нині Одеського) району Одеської області та технічного завдання на внесення змін до плану зонування

(зонінгу) села Лібенталь Овідіопольського (нині Одеського) району Одеської області.

При розробці генерального плану використані матеріали:

- топографічна зйомка, представлена замовником;
- проєктний план «Внесення змін до схеми планування території Комінтернівського району Одеської області» розроблений ДП «НДПІМІСТОБУДУВАННЯ», м. Київ в 2013 році;
- «Генеральна схема планування території України», розроблена ДП Українським державним науково-дослідним інститутом проєктування міст «Діпромiсто» імені Ю.М. Білоконя, затверджена Законом України № 3059-III від 07.02.2002 року;
- Схема планування території Одеської області, розроблена ДП Українським державним науково-дослідним інститутом проєктування міст «Діпромiсто» імені Ю.М. Білоконя у 2011 році;
- Генеральний план та план зонування села Лібенталь Овідіопольського (нині Одеського) району Одеської області розроблений ТОВ «ЦИВІЛЬПРОЕКТ».

Проєктна документація розроблена на топографічній основі, яка надана Замовником, М 1:5000, система висот Балтійська, система координат УСК 2000.

Проєкт внесення змін до генерального плану розробляється у зв'язку з:

- розширенням кордонів села;
- необхідністю зміни вулично-дорожньої мережі, червоних ліній у зв'язку з доповненням;
- зміною показників розрахункової чисельності населення;
- зміною функціонального призначення територій;
- зміною планувальних обмежень;
- необхідністю розвитку інженерної інфраструктури;
- необхідністю уточнення санітарно-захисних та охоронних зон.

Строк дії Генерального плану не обмежується.

Генеральним планом визначена стратегія у використанні території села на розрахунковий період 20 років.

Основні показники генерального плану виконуються на цей період, а також на перший етап його реалізації (від 3 до 5 років), та є орієнтовними.

Село Лібенталь підпорядковане Маяківській сільській раді, знаходиться на відстані 27.9 км до м. Біляївка, 21.2 км до села Маяки, 1.85 км до села Петродолинське та 30 км до м. Одеса.

Відстань від с. Лібенталь до автодороги М-15 складає 2.4 км.

Площа села в існуючих затверджених кордонах становить 114.90 га.

Розширення села намічено за рахунок вільних від забудови ділянок – пустирів, розпайованих земель.

Перспектива розвитку села визначається з урахуванням економіко-географічного розташування та містобудівних умов. Перспективному розвитку села сприяють природно-кліматичні умови, географічне розташування поблизу м. Черноморськ та м. Одеса, наявність трудових та територіальних ресурсів.

Пріоритетним напрямком розвитку села є соціальна орієнтація, розвиток сфери обслуговування з будівництвом підприємств та установ відповідно до гарантованих державою соціальних стандартів, житлового будівництва, розвиток малого та середнього підприємництва.

Станом на 01.01.2017 кількість наявного населення села Лібенталь складала 387 чоловік. За останні 5 років кількість населення збільшилась на 26 чол. Коефіцієнт природного та механічного приросту складає - 0,97%.

Згідно з реалістичним прогнозним варіантом загальний коефіцієнт механічного та природного руху по селу складає на перший етап - 1,2 %, на розрахунковий етап - 1,4 %; кількість населення згідно прийнятих коефіцієнтів на перший етап складе 450 чол., на розрахунковий етап - 500 чол.

Виходячи із території, що передбачається генеральним планом під житлове будівництво, кількість проєктованих індивідуальних будинків на розрахунковий період складає 409, у тому числі: на I етап - 409, тобто обсяг нового житлового будівництва передбачається освоїти за перший етап (від 3-х до 7-ми років.)

Таким чином, населення у проєктованій забудові складатиме на розрахунковий етап - 1230 чол., у тому числі на I етап - 1230 чол.

Загальна кількість населення села на розрахунковий етап (з урахуванням існуючої) складає 2650 чол. Приведена кількість населення приймається за основу для подальших розрахунків (обсягів культурно-побутового та інженерно-комунального забезпечення).

Розподілення території за видами та режимами використання, прийняте даним проєктом, проведено з урахуванням природних умов, існуючої планувальної структури села та наявності виробничих та комунальних підприємств.

Із урахуванням зазначених особливостей, архітектурно-планувальна організація території села передбачає чіткий розподіл населеного пункту за функціональним призначенням на житлову, громадську, комерційну, ландшафтно-рекреаційну зони і зону сільськогосподарського призначення та сільськогосподарських підприємств.

Значною частиною зовнішні зв'язки мешканців с. Лібенталь здійснюються за рахунок особистого легкового транспорту.

Рівень автомобілізації досягає 182 автомобілі на 1 тис. мешканців.

Основу структури вулично-дорожньої мережі складають вулиці: Троїцька, Гагаріна, Висоцького, Гоголя та ін.

Більшість з них виходять на магістральну мережу доріг. В існуючих межах села, смуга відведення під вулиці приймається в існуючих червоних лініях забудови. В проєктованій частині села смуга відведення під вулиці приймається в червоних лініях шириною 15.0 м.

Ширина проїзної частини, переважно, складає 6,0-7,0 м, ширина проєктованої проїзної частини складає 5.50 м.

Перетини вулиць вирішені в одному рівні.

Заходи з інженерної підготовки території в проєкті визначені з урахуванням інженерно-будівельної оцінки території.

В даному проєкті передбачені загальні роботи. Загальні роботи зводяться до виконання вертикального планування, організації відведення дощових і талих вод, влаштування водовідвідних лотків.

Вертикальна підготовка території повинна забезпечувати водовідведення дощових та талих вод від будівель і споруд, допустимі ухили для всіх видів транспорту і пішоходів. Необхідно максимально зберігати рельєф, зелений покрив з степових трав, а також деревної рослинності.

При вирішенні вертикального планування виконано:

- раціональна організація рельєфу, що забезпечує нормальний рух транспорту та пішоходів, допустимі максимальні і мінімальні ухили по проїжджій частині.

Поверхневі води відводяться з усього басейну поверхневим стоком. Поверхнєве відведення дощових і талих вод здійснюється по спланованій поверхні. З проїжджої частини зливної води відводяться за рахунок поперечних і поздовжніх ухилів в понижені місця рельєфу у зелену зону.

Водопостачання проєктованих об'єктів с. Лібенталь централізоване - від проєктованих та існуючих мереж водопроводу.

Система водопостачання для с. Лібенталь прийнята господарсько-протипожежна. Мережі водопроводу прокладаються кільцеві.

По всіх вулицях прокладаються мережі водопроводу з розміщенням на них пожежних гідрантів.

На даний час в с. Лібенталь централізована каналізація відсутня. Господарсько-побутові стоки збираються у вигрібні ями.

Проєктом для с. Лібенталь передбачається централізована система каналізації.

Самопливні мережі каналізації запроектовані за рельєфом, згідно вертикального планування.

Всі господарсько-побутові стоки с. Лібенталь збираються на очисні споруди, що розташовані за західною межею села (на землях Йосипівської сільради), із з подальшим скиданням у р. Барабой.

Проєктом передбачено газопостачання індивідуальних житлових будинків та багатоквартирних житлових будинків з використанням газу для опалювання і гарячого водопостачання від індивідуальних газових котлів, громадських будинків та споруд, а також на побутові потреби.

Прокладання газопроводів передбачене підземне і надземне (на опорах та по фасадах будівель).

В даний час зовнішнє електропостачання с. Лібенталь здійснюється від ПС 35/10кВ «Петродолина» по ПЛ-10 кВ «Петерсталь» протяжністю 14,9 км.

На території села встановлена трансформаторна підстанція напругою 10/0,4 кВ загальною споживаною потужністю ~ 250 кВт.

Розподіл електроенергії до споживачів передбачено по мережах 0,4 кВ.

Потреба села в електриці здійснюватиметься за рахунок існуючих трансформаторних підстанцій і тих, яких будуть проектуватися на будівництво.

Розподіл електроенергії від РП передбачається на напрузі 10 кВ повітряними та кабельними ЛЕП. Трансформаторні підстанції передбачені типу КТП відкритого та закритого виконання.

При розробці генерального плану враховувалися вимоги ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» і ДСТУ 8767:2018 «Пожежно-рятувальні частини».

Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, п. 15.1.1 передбачено розміщення пожежно-рятувального підрозділу II типу. Комплектація пожежною технікою визначена з урахуванням перспективної кількості мешканців в селі.

Мінімальна кількість основних пожежних автомобілів прийнята відповідно до кількості жителів села від 1 до 7 тис. осіб (по проекту 2650 осіб) пожежне депо розраховано на 2 автомобіля.

Район виїзду пожежно-рятувального підрозділу до найвіддаленішого місця виклику по дорогах загального користування складає менше 3 км.

Для забезпечення санітарного стану сельбищної території села необхідно виконувати правила санітарно-гігієнічних і санітарно-протиепідемічних правил і норм. Санітарна очистка повинна бути планово регулярною на всій території, здійснюватися органами комунального господарства.

Планово-регулярна очистка повинна проводитися за договорами-графіками, прийнятими безпосередньо для даного населеного пункту та складеними організацією, що виробляє видалення відходів і житловим органом за погодженням з установами санітарно-епідеміологічної служби.

Система санітарної очистки та прибирання території населеного пункту передбачає раціональний збір і швидке видалення сміття відповідно до схеми очищення населеного пункту. На даний час видалення побутових відходів з території села здійснюють згідно маршрутному графіку і графіку організації планово-регулярного прибирання, прийнятому безпосередньо для даного населеного пункту спеціалізованим, транспортним комунальним підприємством на сміттєзвалище.

Розділ охорони об'єктів культурної спадщини виконано на підставі Закону України "Про охорону культурної спадщини", який регулює правові, організаційні, соціальні та економічні відносини у сфері охорони культурної

спадщини з метою її збереження, використання об'єктів культурної спадщини у суспільному житті, захисту традиційного характеру середовища в інтересах нинішнього та майбутніх поколінь. Об'єкти культурної спадщини, що знаходяться на території України, охороняються державою.

В проектних межах села Лібенталь, розташовані об'єкти культурної спадщини, а саме: одна пам'ятка археології місцевого значення, один об'єкт археологічної спадщини та зони їх охорони.

Зокрема, на територію проєктованих меж села Лібенталь, розповсюджуються зони охорони двох об'єктів археологічної спадщини. Охоронні зони від курганів 2/5 та 2/6 складають 500 м, від курганної групи 3/4 – 300 м.

План зонування території розроблений на основі генерального плану населеного пункту у його складі, з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

Метою зонінгу є збереження і раціональне використання середовища для забезпечення соціально-економічного розвитку населеного пункту та гармонійного розвитку людини.

В основу правил зонування території покладено такі засади, які б забезпечували функціональну, соціально-економічну, екологічну, планувальну, естетичну сумісність всіх існуючих або перспективних видів її використання і забудови та найбільше б відповідали інтересам її розвитку.

Показники по генеральному плану

Ч.ч.	Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Показники попереднього ГП	Етап 15-20 р.
1	Населення	осіб	387	1600	2650
2	Територія в межах села, всього	га	233.98	233.98	412.18
2.1.	Житлової забудови, всього	га	33.22	99.28	166.70
	у тому числі:				
	- садибної	га	32.43	98.20	165.71
	- багатоквартирної	га	0.79	0.99	0.99
2.2.	Громадської забудови, всього	га	-	6.93	6.94
2.3.	Комерційної забудови, всього	га	0.12	5.67	8.72
2.4.	Виробничої, всього	га	0.66	0.66	0.66
2.5.	Комунальної, всього	га	-	-	0.80
2.6.	Транспортної інфраструктури, всього	га	4.23	25.8	47.98
	у тому числі:				
	- вулично-дорожньої мережі	га	4.23	25.8	47.98

	- зовнішнього транспорту	га	-	-	-
2.7.	Ландшафтно-рекреаційної та озелененої, всього, у тому числі:	га	59.54	95.64	80.99
	- загального користування	га	-	1.1	1.1
	- особистих селянських господарств	га	-	59.68	61.18
	- городництва	га	22.42	-	-
	- випасання худоби	га	37.12	34.86	-
2.8.	Сільськогосподарських угідь	га	45.00	-	-
2.9.	Невикористані землі	га	91.21	-	-
2.10.	Спеціальні території	га	-	-	81.49
2.11.	Інші території	га	-	-	17.90
3.	Житловий фонд всього	Тис.м²	8.48	57.56	106.16
		Буд./ кв.	149	558	963
3.1.	Розподіл житлового фонду за видами забудови:				
	- садибна	Тис.м ² /буд	7.38/13	46.46/532	105.06/937
	-багатоквартирна	Тис.м ² /кв.	1.10/26	1.10/26	1.10/26
3.2.	Середня житлова забезпеченість населення загальною площею	М²/чол.	21.9	35.97	40.06
3.3.	Вибуття житлового фонду	Тис.м²	-	-	-
4.	Нове житлове садибне будівництво	Тис.м²/кв. - буд.	-	49.08/409	97.68/814
5.	Об'єкти громадського обслуговування:				
	-дитячі дошкільні заклади	місць	-	70	70
	- початкові школи	учнів	-	80	80
	- ФАП	Об'єкт	1	1	1
6.	Вулично-дорожня мережа та транспорт				
	Довжина вулиць і доріг, всього	км	3.90	15.68	34.06
	Щільність вулиць і доріг, всього	Км/км ²	3.39	6.70	8.27
	Загальний рівень автомобілізації	Маш на 1000 чол.	182	158	185

	Кількість місць постійного зберігання автомобілів	Маш. місць	70	252	252
7.	Інженерна підготовка та захист території				
	Території, що потребують підсилення та зрізки ґрунту	га	-	11.1576	11.1576
8.	Санітарне очищення території	т/рік	108.36	448.00	742.00

Рецензія позитивна. Проект містобудівної документації рекомендовано для подальшого затвердження.

По проекту містобудівної документації отримано погодження від Департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної (військової) адміністрації та лист Головного управління ДСНС України в Одеській області із зауваженнями.

Голосування: за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проект містобудівної документації - **Розроблення містобудівної документації з внесення змін до Генерального плану та плану зонування села Лібенталь Овідіопольського (нині Одеського) району Одеської області - 5, проти – 0, утримались - 3.**

Вирішили: рекомендувати до подальшого затвердження проект містобудівної документації - **Розроблення містобудівної документації з внесення змін до Генерального плану та плану зонування села Лібенталь Овідіопольського (нині Одеського) району Одеської області.**

Голова ради

Надія БЄЛЕНКО

Секретар ради

Раїса СИРОТА