



УКРАЇНА



БІЛЯЇВСЬКА МІСЬКА ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА

БІЛЯЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ

УПРАВЛІННЯ МІСТОБУДУВАННЯ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ ТА
КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

проспект Незалежності, 9, м. Біляївка, Одеська область, 67602
тел/факс 2-55-64 e-mail: uprmbel@ukr.net

ПРОТОКОЛ

засідання

АРХІТЕКТУРНО - МІСТОБУДІВНОЇ РАДИ

від 18.05.2021 року

На засіданні архітектурно-містобудівної ради присутні:

Молодід Т.В. – голова архітектурно-містобудівної ради; Бачуліс С.В.– заступник голови ради; Гончаренко О.Г. – секретар ради; Беленко Н.В., Мироненко В.І., Щекотілін І.О., Осіпенко Д.М., Воробйова О.В., Берман О. О., Григоренко М.А., Український Д.В.

Молодід Т.В. оголосила порядок денний.

ПОРЯДОК ДЕННИЙ:

1. Детальний план території житлового кварталу з неповним комплексом громадського обслуговування в місті Біляївка Одеської області в межах вулиць Кіпенко, Київської та Одеської.

Замовник – Біляївська міська рада.

Генпроектувальник – ПП «УКРПРОЕКТ НВУ».

Доповідач – Український Дмитро Валерійович.

Рецензент – Мироненко Василь Іванович - Заслужений архітектор України, дійсний член академії архітектури України.

Слухали:

Доповідача по першому питанню порядку денного - Українського Дмитра Валерійовича.

Житловий квартал з неповним комплексом громадського обслуговування в межах вулиць Кіпенко, Київської та Одеської розташований в місті Біляївка, що знаходиться на південному заході Одеської області.

Територія житлового кварталу що проектується межує:

- з північного сходу з вулицею Кіпенко, з землями житлової та громадської забудови міста;
- з північного заходу та південного сходу територія садибної забудови, землі Біляївської міської ради;
- з південного заходу з функціональною зоною стаціонарної рекреації території Нижньодністровського національного природного парку.

Біляївською міською радою прийнято рішення про розробку детального плану житлового кварталу з неповним комплексом громадського обслуговування в м. Біляївка в межах вулиць Кіпенко, Київської та Одеської на земельній ділянці комунальної власності, яка надана у довгострокову оренду загальною площею 12,00 га з цільовим призначенням – для іншої житлової забудови для будівництва котеджного містечка з інфраструктурою (розміщення індивідуальних житлових будинків громадян, громадських будівель і споруд, мереж і споруд інженерного забезпечення житлових будинків та інших об'єктів загального користування), на якій відсутні об'єкти нерухомого майна та об'єкти інфраструктури.

Детальним планом передбачається освоєння вільних від забудови територій міста Біляївка на землях житлової та громадської забудови Біляївської міської ради (в межах населеного пункту), як зазначено на вкопійованні з генерального плану міста.

На теперішній час територія під розміщення житлового кварталу складається з однієї цільної ділянки площею 12 га. На території знаходяться водовідвідні канали, які потребують впорядкування, розчистки, берегоукріплення.

На прилеглій території до ділянки проектування склалася малоповерхова забудова, утворює квартали. Забудова представлена житловими будинками садибного типу, які мають присадибні ділянки.

Проектними рішеннями детального плану передбачена деталізація та уточнення положень Генерального плану м. Біляївка. Пропозиції щодо забудови та використання території базуються на комплексному підході до планування. Мета цих заходів - упорядкування використання території з метою створення умов для розвитку та покращення міського середовища, єдиного багатофункціонального міського простору. Структура майбутньої забудови, її характеристики, визначені виходячи з аналізу функціональної організації території, об'ємно-просторового сприйняття будівель і їх комплексів, структури основних потоків транспортного обслуговування і потребах в його вдосконаленні, центрів тяжіння людських потоків, з урахуванням комплексу основних заходів з благоустрою і впорядкування архітектурного середовища.

За функціональним використанням територія житлового кварталу що проектується розподілена на:

- житлову забудову;
- громадську забудову;
- забудову об'єктів інженерної інфраструктури.

Житлова забудова розміщується в межах червоних ліній вулиці Кіпенко, внутрішньо кварталних проїздів і в межах запропонованої проектом прибережено-захисної смуги від водовідвідних каналів. Проектований квартал забудовується житловими будинками садибного типу з розміром присадибних ділянок – 0,05-0,08 га.

Громадська забудова розміщується переважно вздовж вулиці Кіпенко.

Об'єкти інженерної інфраструктури розміщується на протязі вулиці Кіпенко.

Структура забудови, яка пропонується (поверховість, щільність).

Житлова:

- садибна забудова (1-3 поверхи) без урахування мансарди, загальна площа ділянок - 4,0 га;

Громадська малоповерхова забудова:

- дошкільний навчальний заклад на 90 місць (2 поверхи), площа ділянки - 0,62 га;
- магазин продовольчих та непродовольчих товарів (2-3 поверхи), площа ділянки - 0,58 га;
- готельний комплекс малоповерхова забудова (2-3 поверхи), площа ділянки становить - 0,18 га.
- елінг (2-3 поверхи), площа ділянки - 0,17 га;
- магазин автозапчастин (1-2 поверхи), площа ділянки - 0,04 га.

Об'єкти інженерної інфраструктури – малоповерхова забудова:

- дизельна електростанція (ДЕС) та комплектна трансформаторна підстанція (КТП), площа ділянки - 0,07 га;
- каналізаційно-насосні станції (КНС) площа ділянок - 0,18 га.

Характеристика виду використання проектуємої території – житловий квартал з неповним комплексом громадського обслуговування.

Забудова індивідуальними садибними житловими будинками представлена малою поверховістю.

Індивідуальні садибні житлові будинки формують житлову групу, в структурі якої передбачено розміщення озеленого простору. Таке рішення дає можливість розміщення всіх необхідних елементів та об'єктів благоустрою і організації комфортного середовища для мешканців. Таким чином, формується територія спільного користування з передбаченими на ній, майданчиками відпочинку, дитячими та спортивними майданчиками та місцями відпочинку різних вікових груп населення.

Місця для постійного зберігання автотранспорту мешканців забезпечуються відповідно в межах садибної забудови - на приватній території власників земельних ділянок.

Місця для тимчасового зберігання автотранспорту мешканців забезпечуються за рахунок створення відкритого майданчика.

Детальним планом території передбачено розвиток системи громадського обслуговування за рахунок створення об'єктів соціального забезпечення та побутового обслуговування населення. Об'єкти громадського призначення: готельний комплекс, магазин продовольчих та непродовольчих товарів, магазин автозапчастин, елінг.

Формування зони громадської забудови, розрахованої на потреби мешканців житлових будинків, що проектується та на мешканців, які мешкають на прилеглий території.

Під'їзд, загрузка та обслуговування об'єктів громадського призначення здійснюється з житлової вулиці Кіпенко. Рух транспорту, що обслуговує об'єкти громадського призначення, не перетинається з напрямками пішохідного руху, внаслідок чого створюється максимальний комфорт для пішоходів. Парковки автомобілів установ та організацій знаходяться на ділянках цих установ.

Зона зелених насаджень представлена відкритим простором, об'єднаним з житловими будинками пішохідними зв'язками. В структуру відкритого простору входять елементи благоустрою, спортивні майданчики та майданчики для відпочинку дітей та дорослого населення.

Зона вулично-дорожньої мережі формується житловою вулицею та мережею внутрішньо кварталних проїздів. Існуюча житлова вулиця Кіпенко – габарити в червоних лініях, в межах детального плану території – 15 м, проїзна частина 5,5 м.

Зупинки громадського транспорту розміщені на вулиці Отамана Головатого, доступ до яких забезпечений житловими вулицями Київська та Одеська з вулиці Кіпенко.

Система житлових вулиць та проїздів підпорядкована існуючій вулично-дорожній мережі, враховує необхідність під'їзду до забудови і забезпечує обслуговування житлових груп та об'єктів громадського призначення.

Рецензента: Мироненко Василя Івановича - Заслужений архітектор України, дійсний член академії архітектури України.

Рецензія позитивна. Проект містобудівної документації рекомендовано для подальшого затвердження.

В обговоренні питання прийняли участь: Заслужений архітектор України, дійсний член академії архітектури України Мироненко Василя Івановича, який висловив думку, що представлений проект являє собою взірць для забудови в подальшому, із зручним розташуванням громадських об'єктів, таких як магазини, елінг, дитячих садок та інше. Вигідне використання природних даних міста також сприяє для позитивної оцінки проекту в цілому.

Голосування:

За те, щоб рекомендувати для подальшого затвердження проект містобудівної документації – «Детальний план території житлового кварталу з неповним комплексом громадського обслуговування в місті Біляївка Одеської області в межах вулиць Кіпенко, Київської та Одеської» - 7, проти – 0, утримались - 0.

Вирішили:

рекомендувати для подальшого затвердження проект містобудівної документації – «Детальний план території житлового кварталу з неповним комплексом громадського обслуговування в місті Біляївка Одеської області в межах вулиць Кіпенко, Київської та Одеської»

Голова ради

Секретар ради



Молодід Т. В.

Гончаренко О.Г.