**«Проект генерального плану забудови території**

**смт.Нові Санжари Полтавської обл.»**

«Проект генерального плану забудови території смт. Нові Санжари Полтавської обл. 651,9га», розроблено відповідно з вимогами ДБН Б. 1.1. – 15:2012 «Склад та зміст генерального плану населеного пункту, ст.19 закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», згідно з завданням на проектування **Замовника** – **Новосанжарської селищної ради**.

Основні показники генерального плану смт. Нові Санжари були розраховані на етап 20 років з визначенням етапів: І етап – 10 років, ІІ етап – 20 років..

Необхідність розробки даної роботи викликана новою соціально-економічною ситуацією розвитку смт. Нові Санжари, потребою у територіях для подальшого містобудівного та соціально-економічного розвитку, розвитку сельбищних, рекреаційних та виробничо-комунальних зон, транспортно-комунікаційних зв’язків.

У проекті визначені:

* сучасний стан та перспективи господарського комплексу селища міського типу;
* прогноз чисельності та статевовікової структури населення;
* обсяги та розміщення нового житлового будівництва;
* інженерне обладнання території;
* інженерна підготовка та захист території;
* розвиток транспорту, вулично-дорожна мережа;
* архітектурно-планувальна організація території;
* заходи по охороні навколишнього середовища; тощо.

При розробці генерального плану були враховані раніше розроблені проектні матеріали та програми, зокрема:

* Схема планування території Полтавської області, 2012 р., затверджена шістнадцятою сесією Полтавської обласної ради шостого скликання від 23.05.2013 ( „Діпромісто”);
* Генеральній план смт. Нові Санжари, розроблений АТ «Укрміськбудпроект», м. Харків у 1992 році;
* Генеральній план смт. Нові Санжари, розроблений «Укрміськбудпроект» у 1967 році.

Генеральний план розроблений відповідно діючих Державних будівельних норм України:

ДБН Б. 1.1. – 15:2012 «Склад та зміст генерального плану населеного пункту», ДБН 360-92\*\*. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень; ДБН Б.2.4-3-95. Генеральні плани сільськогосподарських підприємств; ДСП №173-96 Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів; ДБН Б. 1.1-5:2007 Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації; та інших нормативних документів.

# ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ. НАПРЯМКИ МІСТОБУДІВНОГО РОЗВИТКУ СМТ. НОВІ САНЖАРИ

Основними цілями територіального планування є створення сприятливого середовища життєдіяльності і сталого розвитку населеного пункту, забезпечення екологічної і техногенної безпеки, збереження природної і культурної спадщини.

Моделлю територіально-планувального розвитку смт. Нові Санжари передбачено подальший розвиток системи розселення – смт. Нові Санжари,

с. Клюсівка, с. Зачепилівка, с. Лелюхівка, проектом враховані потреби усіх мешканців даної системи розселення у об’єктах обслуговування, також передбачено удосконалити систему інженерно-технічного облаштування території, формування курорту місцевого значення.

Природна територія смт Нові Санжари та с. Клюсівка має мінеральні води, можливе застосування лікувальних грязей, кліматичні та інші природні умови, сприятливі для лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань, рекреації населення. Природна територія освоєна, має необхідні будівлі та споруди з об’єктами інфраструктури для експлуатації природних лікувальних ресурсів, використання з метою лікування, медичної реабілітації, профілактики захворювань та для рекреації, проведені відповідні дослідження цієї території Українським НДІ медреабілітації та курортології м. Одеса (2006р.), та зроблений висновок, що природна територія смт Нові Санжари та с. Клюсівка Новосанжарської селищної ради Полтавської області відповідає вимогам Закону України «Про курорти» щодо надання їй статусу курорту місцевого значення.

При розробці загальної концепції соціального і територіального розвитку Нових Санжар:

* намічаються заходи щодо удосконалення розселення і організації системи культурно-побутового обслуговування, розвитку транспортних та інженерних комунікацій з розрахунком місткості, потужності і обґрунтуванням розміщення відповідних об'єктів;
* прогнозується проектна кількість населення;
* визначаються перспективи розвитку і раціональне розміщення виробничих підприємств і об'єктів агропромислового комплексу;
* передбачаються заходи з охорони навколишнього середовища.

З метою забезпечення більш ефективного використання земель населеного пункту і створення сприятливих умов для проживання генеральним планом передбачається організація наступних функціональних зон: громадського обслуговування - системи громадського центру смт. Нові Санжари (головного центру та підцентрів); житлової; промислово-складської; ландшафтно-рекреаційної; транспортно-комунікаційної, комунальної.

У зв’язку з цим в основу територіального упорядкування та розширення території селища покладена ідея формування планувального каркаса на основі реорганізації та розвитку вулично-дорожньої мережі відповідно до сучасних вимог і перспективної інтенсивності руху пасажирського і легкового транспорту.

Згідно з проблемним рішенням, роль такого каркасу будуть виконувати головні вулиці, що проходять по основним вісям функціональної діяльності селища, а саме: вул. Центральна, Незалежності, Шевченка – існуючі головні вулиці селища. Проектом передбачено реконструкцію цих вулиць, яка має включати розширення смуг руху транспорту до нормативних вимог, улаштуванням велосипедних доріжок та тротуарів, прокладання нових житлових вулиць у кварталах запроектованої житлової забудови.

Система громадського центру розглядається генеральним планом як просторова структура і складається із загально селищного громадського центру, центрів мікрорайонів та спеціалізованих центрів – лікувального, спортивного, учбового, торговельного, ін.

*Проектними рішеннями передбачаються основні заходи щодо організації і функціонування селищного центра:*

* розширення меж населеного пункту;
* функціональне впорядкування території;
* доповнення об’єктами громадського обслуговування, згідно розрахунків;
* диференціація руху транспорту і пішоходів;

*Заходи по функціонально-планувальній організації смт. Нові Санжари:*

* упорядкування, благоустрій та розвиток мережі вулиць і проїздів;
* удосконалення маршрутів громадського транспорту (автобуси, маршрутні таксі).
* озеленення внутрішньо-квартальних територій;
* впорядкування структурної організації та розвиток виробничої зони – формування промвузлів із підприємств переробки с/г продукції в існуючих промрайонах;
* формування комунально-складської зони;
* відновлення та розширення рекреаційної зони вздовж берега р.Ворскла та р.Ворона та на території лісопарку;
* реконструкцію системи озеленення з формуванням озеленених територій спеціального призначення (санітарно-захисних зон у межах санітарних розривів від промислових підприємств до сельбищної зони);
* розширення території смт.Нові Санжари.

Проектом передбачено збільшення території смт. Нові Санжари на 213 га (існуючий стан – 651.9 га, проектне рішення – 865 га).

Розвиток сельбищної зони передбачається за рахунок резервних територій та розширення фактичних меж населеного пункту.

Потребу в територіях під садибне будівництво передбачено забезпечити за рахунок територій у південній, північній та західній частині.

Генеральним планом передбачені значні обсяги садибного будівництва - 305 садиб та 60 квартир у секційній житловій забудові на І етап та 290 садиб на розрахунковий період.

Виробничо-складська зона смт. Нові Санжари сформована з виробничих і комунально-складських об’єктів, які сконцентровані в промрайонах та промвузлах.

Разом з тим проектними рішеннями встановлені санітарно-захисні зони від виробничих і комунально-складських об’єктів, уточнені межі їх планувально-територіальних утворень, намічені еколого-містобудівні заходи щодо оздоровлення навколишнього середовища.

Удосконалення системи культурно-побутового обслуговування населення – подальший розвиток загальноміського центру (вул. Незалежності, Центральна), розвиток функціональної та композиційної вісі - вул. Центральна з композиційним завершенням – будівництвом нового культурно-розважального центру (вул. Центральна, Маджарянська); будівництво закладів дошкільного виховання та шкіл на території запроектованого мікрорайону у північній частині селища та у кварталах проектної житлової забудови; будівництво закладів повсякденного торговельно-побутового обслуговування та громадського харчування на території проектної житлової забудови.

Ландшафтно-рекреаційна зона формується на основі існуючих зелених насаджень загального користування і створення нових зон відпочинку.

Відповідно до розрахунків, смт. Нові Санжари має достатню площу територій для формування озеленених територій загального користування.

Генеральним планом пропонується виконати благоустрій і озеленення лісопарку, фізкультурно-спортивної зони, благоустрій скверів та влаштування куточків відпочинку та дитячих майданчиків у існуючих та у нових запроектованих житлових кварталах.

Враховуючи значний потенціал природно-лікувальних та рекреаційних ресурсів: мінеральних вод та грязей; рекреаційних лісів, парків, лісопарків, рекреаційних територій вздовж берегів р. Ворскла, пляжів, проектом передбачено розвиток рекреаційної системи Нових Санжар - будівництво об’єктів як короткочасного, так і довготривалого відпочинку. Території для розміщення нових курортно-оздоровчих закладів складають 5,72 га.

Особлива увага в проекті приділена території вздовж берегів річки Ворскла та Ворона в південній частині та пропонується благоустрій території, будівництво курортно - рекреаційних об’єктів.

*Об’єкти комунального господарства*

Проектом передбачено удосконалити існуючу систему функціонування об’єктів комунального господарства на рівні первинної системи розселення – Новосанжарської селищної ради з урахуванням кількісних показників населення на перший етап та розрахунковий період, а саме:

* облаштування нового кладовища (прощею 6 га) у північній частині селища (в проектних межах населеного пункту) (раніше розроблений робочий проект «Будівництво кладовища в смт. Нові Санжари Новосанжарського району Полтавської обл.», розробник - ТОВ «Проектне підприємство «ПОЛТАВАКОМУНОРПРОЕКТ», 2010 р);
* часткове закриття існуючого центрального кладовища по вул. Пам’яті – виділення території 0,26 га для захоронення, територію 3,11 га – закрити для поховань;
* будівництво сортувальної станції ТПВ на базі існуючого сміттєзвалища;
* реконструкцію існуючих очисних споруд поблизу села Пологи-Низ;
* модернізацію існуючого пождепо.

**«План зонування території смт. Нові Санжари.»**

у складі містобудівної документації

«Проект генерального плану забудови території смт. Нові Санжари Полтавської обл.»

Рішення щодо забудови, землекористування та благоустрою території селища та окремих ділянок приймаються на основі установленого планом (зонінгом) переліку переважних, супутніх і допустимих видів забудови земельних ділянок, єдиних умов і обмежень, які діють у межах зон, визначених планом зонування, і розповсюджуються у рівній мірі на всі, розміщені в межах відповідних зон, земельні ділянки, інші об'єкти нерухомості, незалежно від форм власності.

Види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення) визначаються її власником або користувачем в межах вимог, встановлених законодавством до використання земель цієї категорії, відповідно зонінгу, іншої містобудівної документації та документації із землеустрою.

До переважних видів забудови земельних ділянок у межах окремих зон відносяться:

* види забудови та використання територій, які при умові дотримання будівельних норм та стандартів безпеки, інших обов'язкових вимог, не можуть бути заборонені;
* види забудови та використання, як супутні переважним видам, і які по відношенню до останніх є допоміжними; при відсутності на земельній ділянці переважного виду використання, супутній вид використання таким не є, та вважається недозволеним, якщо інше спеціально не обумовлюється зонінгом стосовно конкретних випадків та місць розташування нерухомості.

Для переважних видів забудови діє процедура загальних погоджень.

До допустимих видів забудови земельних ділянок у межах окремих зон відносяться види забудови та використання нерухомості, для яких необхідне отримання спеціальних погоджень або спеціальних дозволів (спеціальних погоджень), в т. ч., і шляхом обговорень із залученням громадськості.

Для кожної зони встановлюються, як правило, декілька видів допустимого використання території, за винятком випадків, які особливо визначаються у текстовій частині, що входять до складу зонінгу.

Власники нерухомості мають право вибирати вид (або види) використання нерухомості, які є переважними для відповідних територіальних зон, а також змінювати один вид переважного використання на інший вид переважного використання.

**Планом зонування території смт. Нові Санжари визначено наступні територіальні зони та підзони:**

|  |
| --- |
| ***ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ Г*** |
| ***Г-1***  | Зона селищного центру та ділові зони |
| ***Г-2***  | Навчальна зона  |
| ***Г-2п***  | Перспективна навчальна зона\*  |
| ***Г-3***  | Культурна та спортивна зона  |
| ***Г-3п***  | Перспективна культурна та спортивна зона\*  |
| ***Г-4***  | Лікувальна зона  |
| ***Г-4п***  | Перспективна лікувальна зона\*  |
| ***Г-5***  | Торгівельна зона  |
| ***Г-5п***  | Перспективна торгівельна зона\*  |
| ***ЖИТЛОВІ ЗОНИ Ж*** |
| ***Ж-1***  | Зона садибної забудови  |
| ***Ж-1п***  | Зона перспективної садибної забудови\*  |
| ***Ж-3***  | Зона змішаноївід 2-х до 5-х поверхів житлової забудови та громадської забудови  |
| ***Жтн***  | Зона житлової забудови тимчасової невідповідності  |
| ***Жрез***  | Зона резервної житлової забудови\*  |
|  | ***РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ*** *Р* |
| ***Р-1***  | Рекреаційна зона природних ландшафтів  |
| ***Р-2***  | Рекреаційна зона активного відпочинку  |
| ***Р-2п***  | Перспективна рекреаційна зона активного відпочинку\*  |
| ***Р-3***  | Рекреаційна зона озеленених територій загального користування  |
| ***Р-3п***  | Перспективна рекреаційна зона озеленених територій загального  |
| ***Р ПЗС*** | Зона озеленених територій загального користування в межах ПЗС |
| ***ПЗФ*** | Зона земель природно – заповідного фонду. |
| ***Р сзз*** | Зона зелених насаджень спеціального призначення в СЗЗ |
|  | ***КУРОРТНА ЗОНА – К*** |
| ***КВТ*** | Зона установ відпочинку і туризму  |
|  | ***ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ*** ***ТР*** |
| ***ТР-1***  | Зона транспортної інфраструктури, до неї відносяться території вулиць, майданів (в межах червоних ліній). |
| ***ТР-2***  | Зона транспортної інфраструктури, до неї відносяться території авто вокзалів та автостанцій, транспортних вузлів  |
| ***ТР-3***  | Зона транспортної інфраструктури, до неї відносяться території АЗС, СТО  |
|  | ***ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ*** ***ІН*** |
| ***ІН-1***  | Зона об’єктів електромережі |
| ***ІН-2***  | Зона розподільчих об’єктів інженерної інфраструктури  |
|  | ***КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ*** ***КС*** |
| ***КС-3***  | Зона розміщення об'єктів 3 класу санітарної класифікації  |
| ***КС-4***  | Зона розміщення об'єктів 4 класу санітарної класифікації  |
| ***КС-5***  | Зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації  |
| ***КСп***  | Перспективні комунально-складські зони\*  |
|  | ***ВИРОБНИЧІ ЗОНИ В*** |
| ***В-4***  | Зона підприємств V класу шкідливості  |
| ***В-5***  | Зона підприємств ІV класу шкідливості  |
| ***Вп***  | Виробничі зони перспективні  |
|  |   |
| ***ВП***  | Водні поверхні |
|   |  |
| ***СУ***  | Сільськогосподарські угіддя |