

ВСТУП.

Проект Детального плану території земельних ділянок загальною площею 5,9184 га (земельні ділянки з кадастровими номерами: 7425585500:04:000:7301, площею 2,9420 га, 7425585500:04:000:7295, площею 0,9784 га та 7425585500:04:000:7031, площею 1,9980 га), розташованої за межами населеного пункту, в межах Новобілоуської сільської ради Чернігівського району Чернігівської області, для зміни цільового призначення земельних ділянок та будівництва на них транспортно-логістичного центру на замовлення Чернігівської районної державної адміністрації Чернігівської області на підставі відповідного розпорядження від 10.10. 2019 року за № 287.

Згідно з договором №42/19 від 10.10.2019 року, виконавцем розробки Детального плану території визначено приватне підприємство «Портал-М», платником за виконання робіт – Товариство з обмеженою відповідальністю «Київський двір».

Проект детального плану зазначеної території розроблено у відповідності до вихідних даних та завдання на розроблення детального плану з урахуванням державних інтересів.

Основна мета детального плану території:

- уточнення планувальної структури і функціонального призначення території, просторової композиції, параметрів забудови;
- формування принципів планувальної організації забудови;
- визначення всіх планувальних обмежень використання даної території;
- уточнення містобудівних умов та обмежень щодо забудови земельної ділянки;
- забезпечення комплексності забудови;
- сприяння поліпшенню стану навколишнього середовища;
- узгодження приватних, громадських та державних інтересів при використанні території;

–визначення черговості будівництва.

Термін реалізації детального плану території, з урахуванням інвестиційних намірів становить 2 роки.

Даний Детальний план розроблено з урахуванням раніше виконаної містобудівної документації.

Графічні матеріали проекту детального плану території розроблені в системі “AUTOCAD” на електронній топооснові масштабу 1:1000, виконаної в системі УСК 2000 ФОП Городний Ю. М. в 2019 році.

Проектні рішення прийняті з урахуванням чинного законодавства України, яке стосується сфери містобудування та державних будівельних норм:

^ Земельний кодекс України;

^ Закон України «Про охорону культурної спадщини»;

^ Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

^ Закон України «Про цивільний захист»;

^ ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»;

^ ДБН Б.1.1-5:2007 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації»;

^ ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)»;

^ фахові нормативні документи до інженерних розділів: (ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід і каналізація», ДБН В.2.5-23:2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення», ДБН В.2.5-39:2008 «Теплові мережі», ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія», ДБН В.2.5-20:2001 «Газопостачання»;

^ “Правила пожежної безпеки України”, розроблені Міністерством внутрішніх справ України.

Об'єм і склад проекту відповідає ДБН Б.1.1-14:2012 “Склад та зміст детального плану території”.

Проект розроблений авторським колективом ПП “Портал-М” у складі:

Посада	Ініціали,прізвище	Підпис
Директор	Мазур Т.Г.	
Головний архітектор проекту	Мазур Т.Г.	
Провідний архітектор	Рекун М. Г.	
Провідний інженер-проектувальник	Іванова В.І.	
Провідний інженер-проектувальник	Трибунська Т.Г.	
Провідний інженер-проектувальник	Кістанкіна Л. О.	

1. Природні, соціально-економічні та містобудівні умови.

1.1. Природні умови.

Територія, охоплена проектом, розташована поза межами населеного пункту на землях Новобілоуської сільської ради Чернігівського району Чернігівської області в зоні спільних інтересів з містом Чернігів в північній його частині і займає площу 5,9184 га.

Місто Чернігів та землі Новобілоуської сільської ради Чернігівського району розташовані в східній частині Чернігівського Полісся, на правобережжі р. Десни, де її долина сполучається з Любеч-Чернігівською моренно-зандровою рівниною.

Характерною рисою орографії території є наявність двох гіпсометричних рівнів: перший — з абсолютними позначками 108-115м — відповідає заплаві р. Десни та р. Стрижень і днищем балок, що відкриваються із заплави; другий — з абсолютними позначками 115-140м — представляє моренно-зандрову рівнину і частково надзаплавну терасу р. Десни.

Стик цих гіпсометричних рівнів є ареною розвитку інженерно-геологічних процесів, що ускладнюють освоєння території.

Поверхневі води представлені водами р. Десна (південь міста) та її правосторонніх притоків — малих річок: Стрижень (центральна частина міста), Білоус (західна околиця).

По режиму живлення водотоки відносяться до снігового типу (більше 50% річного стоку). Другим за значенням джерелом живлення р. Десна є підземні води.

Клімат району атлантико-континентальний з нетривалою помірно-м'якою зимою та теплим тривалим літом.

Згідно з фізико-географічним районуванням (кліматичні зони), територія міста відноситься до зони II В (підзона II В1 – Полісся).

Основні метеорологічні показники наведені за середньорічними даними в результаті багаторічних спостережень на МС Чернігів в таблиці.

Таблиця 1.1.

Метеопказники	Січень	Липень	Рік
Температура повітря, С°	-6,7	19,4	6,5
Абсолютний максимум, С°	9	39	39
Абсолютний мінімум, С°	-33	6	-34
Відносна вологість повітря, %	87	68	79
Опади, мм	31	67	539
Швидкість вітру, м/с	3,9	2,9	3,5

Стійкий сніговий покрив спостерігається з 2 листопада по 9 лютого, висота снігового покриву коливається від 7 до 42 см (середня — 19 см). Глибина промерзання ґрунтів — від 45 до 141 см, в середньому — 93 см. В жовтні-березні часто спостерігаються тумани (в середньому — 16% днів). Домінуючі вітри: в теплий період — ПнЗх (17,7%), в холодний період — ПдСх (15%). Максимально можливі швидкості вітру: 17 м/с — щорічно, 20-21 м/с — 1 раз за 5-10 років, 22-23 м/с — 15-20 років.

Характеристичне значення снігового навантаження — 1720 Па.

Характеристичне значення вітрового навантаження — 410 Па.

Температура найбільш холодних 5 діб становить мінус 27°С.

Розрахункова зимова температура становить мінус 23°С.

Тривалість опалювального періоду — 192 доби.

Середня температура опалювального періоду — -1,4°С.

Метеорологічні характеристики і коефіцієнти, які визначають умови розсіювання забруднюючих речовин в атмосферному повітрі населеного пункту м. Чернігів наведені в таблиці.

Таблиця 1.2.

Найменування характеристик	Величина
Коефіцієнт, який залежить стратифікації атмосфери, А	180
Коефіцієнт рельєфу місцевості	1
Середня максимальна температура повітря найтеплішого місяця року, С°	27
Середня мінімальна температура повітря найхолоднішого	

місяця року, С ⁰	-7,4
Середня за рік повторюваність напрямків вітру, %	
Північ	14
Північний схід	9
Схід	13
Південний схід	9
Південь	14
Південний захід	10
Захід	17
Північний захід	14
Швидкість вітру, повторюваністю 5% і більше, м/с	6-7

В межах міста сформувалися типові поліські ґрунти, характерні для Лівобережного Полісся. Їх формування обумовлене різноманітністю літогенної основи, рельєфу, умов підземного та поверхневого стоку.

Більшу частину території займають дерново-підзолисті супіщані ґрунти на лесових породах.

В геоморфологічному відношенні ділянка розташована у межах Чернігівсько-Городнянської моренно-зандрової рівнини.

Згідно ДБН В.1.1-12-2014 карт ОСР 2004 А ділянка вишукувань розташована в зоні 5-ти бальної сейсмічної інтенсивності.

Згідно з ДБН В.1.1-12-2014 за сейсмічністю ґрунти площадки відносяться до III категорії.

Рельєф ділянки спокійний з незначним ухилом в північно-західному напрямку. Абсолютні відмітки поверхні землі знаходяться в межах 148,750-151,36 м.

Гідрогеологічні умови ділянки характеризуються наявністю водоносного горизонту на глибині 3,9-4,0 метрів (дані за жовтень 2019 року).

Живлення водоносного горизонту ґрунтових вод відбувається переважно шляхом інфільтрації атмосферних опадів і притоку з суміжних

територій, тому РГВ зазнає значних сезонних коливань.

Амплітуда коливання рівня ґрунтових вод сягає 3,5м, прогнозований підйом рівня – до поверхні землі, зниження - 2,0м відносно зафіксованого.

При інтенсивних атмосферних опадах та під час весняного сніготанення на ділянці вишукувань можливе змикання рівня ґрунтових вод та рівня водоносного горизонту типу «верховодка»

За ступенем підтоплення ділянка відноситься до потенційно підтоплених.

1.3. Містобудівні умови.

Ділянка, що розглядається Детальним планом території під розміщення логістичного центру, розташована на землях Новобілоуської сільської ради Чернігівського району Чернігівської області в зоні спільних інтересів з містом Чернігів в північній його частині вздовж вулиці Квітневої. Загальна площа земельної ділянки становить 5,9184 га.

До складу земельної ділянки, що розглядається детальним планом території, включені три земельні ділянки з кадастровими номерами:

- 7425585500:04:000:7301 площею 2,9420 га;
- 7425585500:04:000:7295 площею 0,9784 га;
- 7425585500:04:000:7031 площею 1,9980 га.

▪ Земельна ділянка площею 2,9420 га (кадастровий номер 7425585500:04:000:7301) розташована на території Новобілоуської сільської ради Чернігівського району і належить на правах власності ТОВ «Київський двір» (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-7414597142019 від 26.09.2019 року). Цільове призначення земельної ділянки – для ведення особистого селянського господарства. Категорія земель, згідно з витягом із Державного земельного кадастру – землі сільськогосподарського призначення.

▪ Земельна ділянка площею 0,9784 га (кадастровий номер 7425585500:04:000:7295) розташована на території Новобілоуської сільської ради Чернігівського району і належить на правах власності ТОВ

«Лябонда Плюс». Цільове призначення земельної ділянки – для ведення особистого селянського господарства. Категорія земель, згідно з витягом із Державного земельного кадастру – землі сільськогосподарського призначення.

▪ Земельна ділянка площею 1,9980 га (кадастровий номер 7425585500:04:000: 7031) розташована на території Новобілоуської сільської ради Чернігівського району, на правах власності належить ТОВ «Лябонда Плюс». Цільове призначення земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства. Категорія земель – землі сільськогосподарського призначення.

Межі загальної земельної ділянки:

північ – землі запасу в межах території Новобілоуської сільської ради (рілля);

схід – землі загального користування (вул. Квітнева);

південь – землі загального користування (проїзд);

захід – землі загального користування (проїзд), з протилежного боку ділянка автобази «Турист».

Земельна ділянка, що розглядається, має просту конфігурацію, спокійний рельєф, не має відношення до об'єктів природно-заповідного фонду України і особливо цінних земель, а також не відноситься до охоронних археологічних зон, вільна від забудови і зелених насаджень.

Дана ділянка розташована вздовж вул. Квітневої та виходить безпосередньо на її червону лінію. З протилежного боку вулиці Кільцевої знаходиться територія, на якій розташовані об'єкти виробничого та комунально-складського призначення.

2. Оцінка існуючої ситуації.

2.1. Характеристика сучасного стану.

Детальний план території, що розглядається під будівництво логістичного центру вздовж вул. Квітневої на території Новобілоуської

сільської ради Чернігівського району охоплює площу 5,9184 га.

Категорія земель, згідно з витягом із Державного земельного кадастру – землі сільськогосподарського призначення.

Ділянка вільна від забудови та зелених насаджень. Елементи благоустрою в її межах відсутні. Рельєф ділянки спокійний з незначним ухилом в північно-західному напрямку. Абсолютні відмітки поверхні землі знаходяться в межах 148,750-151,36 м.

В межах ділянки та на прилеглий території ерозійні процеси і обвальні явища відсутні.

Дана земельна ділянка не має відношення до об'єктів природно-заповідного фонду України і особливо цінних земель, а також не відноситься до охоронних археологічних зон. Об'єкти культурної спадщини в її межах відсутні. Джерела істотного техногенного впливу на навколишнє середовище в її межах відсутні.

Нижче, в таблиці № 2.2.1., наводиться сучасний розподіл території, що розглядається Детальним планом території.

2.2. Сучасний розподіл території

Таблиця 2.2.1.

№ п/п	Території	Площа, га	%	Примітка
1.	Земельна ділянка ТОВ «Київський двір»	2,9420	50	власність
2.	Земельна ділянка ТОВ «Лябонда Плюс»	0,9784	16	власність
3.	Земельна ділянка ТОВ «Лябонда Плюс»	1,9980	34	власність
	Всього	5,9184	100	

2.3. Інженерно-транспортна інфраструктура.

Територія, що розглядається в межах Детального плану, має достатній рівень інженерного забезпечення: водопровід, газопровід, кабелі зв'язку та електропостачання. Інженерні комунікації зосереджені в межах червоних ліній вулиці Квітневої: газопровід високого тиску (ст. ф 51), водопровід

(ст. ф 400), зливова каналізація, електромережі, кабелі зв'язку. Електричний кабель (10кв) перетинає ділянку зі сходу на захід. Наявність даних інженерних комунікацій у межах ділянки передбачає часткове їх перенесення з виділенням охоронної зони (коридор інженерних мереж) для їх безпечної експлуатації і обслуговування.

Точки та умови підключення даного об'єкту до інженерних мереж мають бути визначені технічними умовами на наступних стадіях проектування.

Сучасна транспортна інфраструктура м. Чернігова та Чернігівського району забезпечує стабільне транспортне сполучення даного об'єкта містобудування (логістичний центр) з іншими районами міста Чернігова та прилеглими населеними пунктами Чернігівського району. Поряд із земельною ділянкою, що розглядається детальним планом, знаходиться зупинка громадського транспорту.

Для забезпечення поставок вантажів з інших регіонів мають використовуватися зовнішні транспортні комунікації м. Чернігова (окружна дорога із заходу та мала окружна дорога зі сходу).

3. Пропозиції щодо використання та забудови території.

На підставі комплексного аналізу містобудівної ситуації щодо розташування земельної ділянки площею 5,9184 га по вул. Квітневій на території Новобілоуської сільської ради Чернігівського району Чернігівської області та враховуючи сучасні тенденції щодо логістики обробки, зберігання та перевантаження вантажів, їх митного оформлення, інформаційних та транспортних послуг в північному регіоні України, зокрема по м. Чернігову і Чернігівській області, вважаємо за доцільне внести зміни щодо цільового призначення земельної ділянки в категорію земель – землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, в тому числі – для розміщення і експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій, а саме – транспортно-логістичного центру.

В екологічному відношенні дана територія може бути використана під розміщення об'єктів за таким призначенням. Джерела істотного техногенного впливу на навколишнє середовище в її межах відсутні.

В будівництво даного центру планується залучити близько 100 млн. грн. інвестицій та створити більше 100 робочих місць.

Будівництво і введення об'єкта в експлуатацію передбачено вести з виділенням черговості будівництва:

1 черга:

- Будівля логістичного центру;
- КПП;
- Прохідна;
- Котельня;
- Трансформаторна підстанція;
- Майданчик відстою транспорту;
- Майданчик для короткочасної зупинки автотранспорту;

2 черга:

- Будівля логістичного центру;
- КПП;
- Прохідна;
- Майданчик відстою транспорту;
- Майданчик для короткочасної зупинки автотранспорту.

Планувальне рішення щодо розміщення будівель і споруд в межах земельної ділянки прийнято з урахуванням вимог організації технологічного процесу щодо експлуатації транспортно-логістичного центру, а також з урахуванням вимог щодо нормативних санітарних та протипожежних відстаней.

Загальна орієнтовна площа будівлі логістичного центру (1 черга) – 4193 м², у т.ч.: - перший поверх терміналу – 3010 м²;

- адміністративно-побутовий корпус – 1440 м².

Загальна орієнтовна площа будівлі логістичного центру (2 черга) – 4193 м²,

у т.ч.: - перший поверх терміналу – 3010 м²;

- адміністративно-побутовий корпус – 1440 м².

Показники по проектному плану

№ п/п	Найменування	Площа забудови будівель і споруд, м ²	Примітка
1.	Будівля логістичного центру	5966,86	1-черга
2.	КПП	14,56	1-черга
3.	Прохідна	240,00	1-черга
4.	Котельня	44,66	1-черга
5.	Трансформаторна підстанція	9,00	1-черга
6.	Майданчик для відстою автотранспорту	3424,00	1-черга
7.	Майданчик для короткочасної зупинки автотранспорту	196,00	1-черга
8.	Будівля логістичного центру	5966,86	2- черга
9.	КПП	14,56	2-черга
10.	Прохідна	240	2-черга
11.	Майданчик для відстою автотранспорту	3424,00	2-черга
12.	Майданчик для короткочасної зупинки автотранспорту	196,00	2-черга

№ п/п	Найменування	Площа,га	Примітка
1.	Площа земельної ділянки в межах землевідведення	5,9184	
	1-черга		
2.	Площа забудови	0,6275	
3.	Площа асфальтобетонного покриття проїздів, тротуарів, майданчиків	1,7325	
4.	Площа озеленення	0,5006	
	2-черга		
5.	Площа забудови Площа забудови		
6.	Площа асфальтобетонного покриття проїздів, тротуарів, майданчиків		
7.	Площа озеленення		