

---

Детальний план території земельних ділянок загальною площею  
5,9184 га, розташованих за межами населеного пункту, в  
адміністративних межах Новобілоуської сільської ради  
Чернігівського району Чернігівської області, для зміни цільового  
призначення земельних ділянок та будівництва транспортно-  
логістичного центру

**ТОМ 1**

Пояснювальна записка  
Вихідні дані  
Графічна частина

42/19-ДПТ

Директор

Т.Г. Мазур

Головний архітектор проекту

Т.Г. Мазур

Позначення	Найменування	Аркуш
	<b>Текстова частина</b>	
	Титульний лист	
42/19-3	Зміст	
42/19-СП	Склад проекту	
42/19-ПД	Підтвердження ГАП	
42/19-ВУ	Відомість про учасників проектування	
42/19-ПЗ	Пояснювальна записка.	
	<b>Вихідні дані</b>	
	Кваліфікаційний сертифікат АА №002877	
	Розпорядження від 10.10.2019р. №287. Чернігівська районна державна адміністрація Чернігівської області.	
	Завдання на розроблення детального плану території.	
	Лист б/н. Боярське лінійне виробниче управління магістральних газопроводів.	
	Лист № 08-01-07/2692 від 28.10.2019р. Департамент агропромислового розвитку Чернігівської обласної державної адміністрації.	
	Лист б/н. Деснянське басейнове управління водних ресурсів.	
	Лист б/н. АТ «ЧЕРНІГІВОБЛЕНЕРГО».	
	Лист № 04/1-08/5238 від 28.10.2019р. Управління охорони здоров'я Чернігівської обласної державної адміністрації.	
	Лист № 01-08/3425 від 24.10.2019р. Управління освіти і науки Чернігівської обласної державної адміністрації.	
	Лист № 08-06/4043 від 28.10.2019р. Управління капітального будівництва Чернігівської обласної державної адміністрації.	
	Лист № 12-01/5417 від 28.10.2019р. Управління державної служби України з надзвичайних ситуацій у Чернігівській області.	
	Лист б/н. АТ «ОБЛТЕПЛОКОМУНЕНЕРГО».	
	Лист № 02.1.1-7/954 від 24.10.2019р. Державна установа «Чернігівський обласний лабораторний центр міністерства охорони здоров'я України».	
	Лист № 3040/418-19-0.212 від 24.10.2019р. Міжрайонне управління у Ріпкинському та Чернігівському районах головного управління держгеокадастру у Чернігівській області.	
	Лист № 05.01-06/2570 від 28.10.2019р. Департамент економічного розвитку Чернігівської обласної державної адміністрації.	
	Лист № 07-01-04/1899 від 29.10.2019р. Департамент з питань цивільного захисту та оборонної роботи Чернігівської обласної державної адміністрації.	
	Лист № 06-06/3008 від 28.10.2019р. Департамент екології та природних ресурсів Чернігівської обласної державної адміністрації.	

						42/19 - 3			
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата	Зміст	Стадія	Аркуш	Аркуші
ГАП		Мазур			11.19		П	1	2
ГП					11.19				
Розробив		Заровна			11.19				
Перевірив		Мазур			11.19				
Н.контр.		Трибунська			11.19		ПП «Портал-М»		

Позначення	Найменування	Аркуш
	<b>Графічна частина</b>	
	Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі району	
	План існуючого використання території. Опорний план М 1:1000	
	Схема існуючих планувальних обмежень	
	Проектний план. План червоних ліній М 1:1000	
	Схема проектних планувальних обмежень М 1:1000	
	Схема організації руху транспорту і пішоходів М 1:1000 Поперечний профіль вулиці	
	Схема інженерних мереж, споруд і використання піземного простору М 1:1000	
	Схема інженерної підготовки території та вертикального планування М 1:1000	

						42/19 - 3			
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата	Зміст	Стадія	Аркуш	Аркуші
ГАП		Мазур			11.19		П	2	2
ГП					11.19		ПП «Портал-М»		
Розробив		Заровна			11.19				
Перевірив		Мазур			11.19				
Н.контр.		Трибунська			11.19				

Номер тому	Позначення	Найменування	Примітка
1.	42/19 - ДПТ	Пояснювальна записка. Вихідні дані. Графічна частина.	ПП "Портал-М"
2.	42/19 - ІТЗЦЗ	Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту	ПП "Портал-М"

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата	42/19-СП			
ГАП		Мазур			11.19	<b>Склад проекту</b>	Стадія	Аркуш	Арк.
ГП							П	1	1
Розробив		Заровна			11.19		ПП «Портал-М»		
Перевірив		Мазур			11.19				
Н.контр.		Трибунська			11.19				

Проект розроблений відповідно до чинних норм, правил і стандартів

**Головний архітектор проекту**  
М.П.

Т.Г. Мазур

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата	42/19-ПД			
ГАП		Мазур			11.19	<b>Підтвердження ГАП'а (ГІП)</b>	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГІП							П	1	1
Розробив		Заровна			11.19		ПП «Портал-М»		
Перевірив		Мазур			11.19				
Н.контр.		Трибунська			11.19				

Проект розроблений авторським колективом у складі:

Розділ проекту	Посада	Ініціали, прізвище	Підпис
42/19	Директор	Мазур Т.Г.	
	Головний архітектор проекту	Мазур Т.Г.	
42/19- ДПТ	Провідний інженер-проектувальник	Трибунська Т.Г.	
42/19-ДПТ	Провідний архітектор	Рекурн М.Г.	
42/19- ДПТ	Провідний інженер-проектувальник	Іванова В.І.	
42/19- ДПТ	Провідний інженер-проектувальник	Кістанкіна Л.О.	

						42/19-ВУ			
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата				
ГАП		Мазур			11.19	<b>Відомості про учасників проектування</b>	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГП							П	1	1
Розробив		Заровна			11.19		ПП «Портал-М»		
Перевірив		Мазур			11.19				
Н.контр.		Рекурн			11.19				

## 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:

- 1) уточнення планувальної структури і функціонального призначення території, просторової композиції, параметрів забудови;
- 2) формування принципів планувальної організації забудови;
- 3) визначення всіх планувальних обмежень використання даної території;
- 4) уточнення містобудівних умов та обмежень щодо забудови земельної ділянки;
- 5) забезпечення комплексності забудови;
- б) сприяння поліпшенню стану навколишнього середовища;

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата	42/19-ПЗ.ДПТ			
ГАП		Мазур			11.19	Пояснювальна записка	Стадія	Аркуш	Арк.
Викон.		Іванова			11.19		П	1	34
Викон.		Трибунська			11.19		ПП «Портал-М»		
Перевір.		Мазур			11.19				
					11.19				

7) узгодження приватних, громадських та державних інтересів при використанні території;

8) визначення черговості будівництва.

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

Детальний план розроблено з урахуванням раніше виконаної містобудівної документації.

До складу детального плану території входять текстові та графічні матеріали.

Графічні матеріали проекту детального плану території розроблені в системі "AUTOCAD" на електронній топооснові, виконаної в державній системі координат УСК 2000 в 2019 році ФОП Городний Ю. М.

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 та 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

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
							2
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		



В.2.5-20:2018 «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”.

Згідно Закону України "Про стратегічну екологічну оцінку", що вступив в дію з 12 жовтня 2018 року та змін до пункту 4 статті 2 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" «Детальний план території земельних ділянок загальною площею 5,9184 га, розташованих 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» не підлягає стратегічній екологічній оцінці, у зв’язку з тим що до планової діяльності даної території не передбачена процедура оцінки впливу на довкілля згідно ст. 3 Закону України "Про оцінку впливу на довкілля»

Детальний план території не підлягає експертизі.

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

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

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		3

# 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 днищам 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.

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
							4
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		

Таблиця 1.1.

Метеопоказники	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 — 187 доби.

Середня температура опалювального періоду — -0,9°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	

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
							5
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		

місяця року, С <sup>0</sup>	-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 з ДБН В.1.1-12-2014 та карт ОСР 2004 А ділянка вишукувань розташована в зоні 5-ти бальної сейсмічної інтенсивності.

Згідно з ДБН В.1.1-12-2014 ґрунти майданчика за сейсмічністю 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.

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
							6
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		

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

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.

## 1.2. Соціально-економічні умови.

Чернігівський район – район Чернігівської області з центром в місті Чернігів. Площа району – 2,5 тис.кв.км, населення 55,2 тис. чол., кількість населених пункти 124. Новобілоуська сільська рада входить до складу Чернігівського району.

Межує Чернігівський район з Ріпкінським, Городнянським, Менським, Куліківським та Козелецьким районами Чернігівщини. На заході (по р. Дніпро та Київському водосховищу) – з Іванківським районом Київщини та Гомельською областю Республіки Білорусь.

Чернігів — великий адміністративний, промисловий і культурний центр Чернігівської області. Відповідно до Закону України “Про охорону культурної спадщини ” Чернігів віднесений до категорії історичних міст.

За статистичними даними на 01.01.2019 р. чисельність населення міста складає 288,3 тис. чол. Чисельність населення, зайнятого в усіх сферах економічної діяльності, складає біля 40% від загальної кількості. Основною галуззю господарського комплексу є промисловість (біля 26% усіх зайнятих), яка у поєднанні з організаціями будівельної індустрії і транспорту створює виробничий каркас міста.

Місто має розвинене складське господарство, яке забезпечує зберігання продукції, обслуговування галузей матеріального виробництва.

Підприємницька діяльність представлена підприємствами малого і середнього бізнесу різних форм власності.

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
							7
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		

У сфері надання послуг працює розвинена мережа підприємств і установ (адміністративні, фінансово-кредитні, інформаційно-обчислювальні та інші організації сфери послуг).

Науково-технічний потенціал міста представлений науково-дослідними, проектними та геологорозвідувальними організаціями.

Спеціальні учбові заклади мають розвинену мережу.

### **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 по вулиці Квітневій. 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

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
							8
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		

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 і 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 (території):

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».

Територія, 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 територія розташована по вул. Квітневій та виходить безпосередньо на її червону лінію. З протилежного боку вулиці Кільцевої розташовані об'єкти виробничого та комунально-складського призначення.

## **2. Оцінка існуючої ситуації.**

### **2.1. Характеристика сучасного стану.**

Детальний план території, що розглядається під будівництво транспортно-логістичного центру охоплює площу 5,9184 га.

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

Територія ділянка вільна від забудови та зелених насаджень. Елементи благоустрою в її межах відсутні. Рельєф спокійний з незначним ухилом в

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
							9
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		

північно-західному напрямку. Абсолютні відмітки поверхні землі знаходяться в межах 148,750-151,36 м.

В межах зазначеної території на прилеглій території ерозійні процеси і обвальні явища відсутні.

Дана територія 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.

## 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
	<b>Всього</b>	<b>5,9184</b>	<b>100</b>	

## 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. ∩ 51), водопровід (ст. ∩ 400), зливово 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.

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
							10
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		



Територією Чернігівського району пролягають міжнародний автошлях Е<sub>95</sub> (Одеса – Санкт-Петербург), М<sub>01</sub> та Південно-Західна залізниця.

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.

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

Поряд із земельною ділянкою, що розглядається детальним планом, знаходиться зупинка громадського транспорту.

#### **2.4. Планувальні обмеження.**

Територія, що розглядається детальним планом під розміщення і будівництво логістичного центру, 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.

Аналіз містобудівної ситуації щодо можливості будівництва транспортно-логістичного центру по вул. Квітневій свідчить про наявність обмежуючих факторів, які мають бути враховані при проектуванні:

1. Наявність інженерних комунікацій, що перетинають зазначену земельну ділянку ( з відповідними охоронними зонами):

- електричний кабель 10 КВ – перетинає ділянку зі сходу на захід;
- водопровід (ст. 400) частково перетинає ділянку у південно-східній частині;
- газ низького тиску (ст. 57) перетинає ділянку у південно-східній частині.

2. Існуюча мережа вулиць, що обмежують територію, визначену Детальним планом: вул. Квітнева та ґрунтові дороги.

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
							11
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		

Схема планувальних обмежень (існуюче положення) представлена в графічній частині Детального плану території.

#### Екологічна ситуація.

Екологічна ситуація в зоні території, що розглядається детальним планом обумовлена, в основному, негативним впливом об'єктів господарського та виробничого комплексу м. Чернігова та Чернігівського району, розташованих на суміжних територіях Новобілоуської сільської ради Чернігівського району та транспортною інфраструктурою.

Територія, яка розглядається під будівництво транспортно-логістичного центру знаходиться на відстані 1000 м від ставків токсичних відходів, санітарно-захисна зона яких становить 3000 м.

На даний час відповідними структурами м. Чернігова вирішується питання щодо ліквідації зазначеного об'єкту.

#### Повітряний басейн.

В атмосферу міста щорічно потрапляє біля 20 тис. тон забруднюючих речовин об'єктів I-IV класів небезпеки (із них більше 60% викиди автотранспорту), які утворюють ареали підвищеного забруднення поблизу основних стаціонарних джерел викидів та вздовж головних автомагістралей (викиди діоксиду азоту, оксиду вуглецю, діоксиду сірки та інше).

Земельна ділянка, що розглядається детальним планом, розташована по вул. Квітневій, яка є магістраллю районного значення і проходить в зоні концентрації об'єктів виробничого та комунально-складського призначення м. Чернігова та Чернігівського району.

#### Водний басейн.

В зоні ділянки, що розглядається під розташування та будівництво логістичного центру, відкриті водойми відсутні.

Згідно звіту щодо інженерно-геологічних досліджень, виконаних ДП «Водземпроект» ПрАТ «Чернігівводпроект», рівень ґрунтових вод

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
							12
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		

установлений на 3,6-4,0 метри нижче поверхні землі. Рівень верховодки зафіксовано на глибині 2,0 -2,20 м нижче поверхні землі.

#### Ґрунти.

Ґрунтово-рослинний шар залягає до глибини 0,3 метра від поверхні.

#### Акустична ситуація.

Джерелом шумового навантаження в межах міста і даного району є вулично-дорожня мережа.

Вулиця Квітнева, що обмежує ділянку будівництва, має значне транспортне навантаження.

#### Транспорт.

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).

Сучасна класифікація магістралей в діючій містобудівній документації надається за функціональним призначенням і показниками транспортного навантаження. Однак, за технічними параметрами, вони не в повній мірі відповідають своєму призначенню. Ці вулиці віднесені до розряду магістральних на підставі планувальних міркувань та за наявністю інтенсивних транспортних потоків.

**Висновок.** Територія, що розглядається детальним планом під розміщення і будівництво логістичного центру, яка розташована поза межами населеного пункту на землях Новобілоуської сільської ради Чернігівського району

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
							13
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		

Чернігівської області в зоні спільних інтересів з містом Чернігів, відповідає вимогам щодо розташування об'єктів транспортно-логістичного призначення.

### **3. Пропозиції щодо використання та забудови території.**

#### **3.1. Характеристика видів використання території. Розподіл території за функціональним призначенням.**

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 земельних ділянок 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. Розміщення даного об'єкта містобудування пропонується з урахуванням санітарно захисної зони 50 метрів відповідно до вимог ДСП 173-96, додаток №6.

До будівництва даного центру планується залучити близько 100 млн. грн. інвестицій та створити більше 100 робочих місць.

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

1 черга:

- будівля логістичного центру;
- КПП;
- прохідна;

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
							14
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		

- 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.

За функціональним використанням територія поділяється:

- на зону розміщення основного об'єкту (1 та 2 черги) – будівля логістичного центру (складське приміщення з прибудованим адміністративно-побутовим корпусом);
- зона інженерних будівель і споруд (котельня, трансформаторна підстанція, КПП, прохідна та інше);
- зона транспорту;
- зона відпочинку, зона зелених насаджень.

Поверховість забудови – 1-2 поверхи.

Щільність забудови території – 35 - 40%.

Загальна орієнтовна площа будівлі логістичного центру (1 черга) – 4450 м<sup>2</sup>, у т.ч.: - перший поверх терміналу – 3010 м<sup>2</sup>;

- адміністративно-побутовий корпус (прибудова – 2 поверхи) – 1440 м<sup>2</sup>.

Загальна орієнтовна площа будівлі логістичного центру (2 черга) – 4450 м<sup>2</sup>, у т.ч.: - перший поверх терміналу – 3010 м<sup>2</sup>;

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
							15
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		

- адміністративно-побутовий корпус (прибудова – 2 поверхи) – 1440 м<sup>2</sup>.

**Орієнтовні показники щодо проектного використання території, яка розглядається детальним планом.**

№ п/п	Найменування	Площа забудови будівель і споруд, м <sup>2</sup>	Примітка
	1-ша черга		
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.	Майданчик для відпочинку (3 шт.)	102,66	1-черга
	2-га черга		
9.	Будівля логістичного центру	5966,86	2- черга
10.	КПП	14,56	2-черга
11.	Прохідна	240	2-черга
12.	Майданчик для відстою автотранспорту	3424,00	2-черга
13.	Майданчик для короткочасної зупинки автотранспорту	196,00	2-черга
14.	Майданчик для відпочинку (2 шт.)	68,44	2-черга

**Проектний розподіл території**

№ п/п	Найменування	Площа,га	Примітка
1.	Площа земельної ділянки в межах землевідведення	5,9184	
	1-черга		
2.	Площа забудови	0,6378	
3.	Площа асфальтобетонного покриття проїздів, тротуарів, майданчиків	1,7223	
4.	Площа озеленення	0,5990	
	2-черга		
5.	Площа забудови	0,6289	
6.	Площа асфальтобетонного покриття проїздів, тротуарів, майданчиків	1,6476	
7.	Площа озеленення	0,6827	

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
							16
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		

### **3.2. Пропозиції щодо встановлення режиму забудови території.**

Для перспективної містобудівної діяльності детальним планом території пропонується внести зміни щодо цільового призначення земельних ділянок, а саме перевести земельні 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, тобто – транспортно-логістичного центру.

На підставі комплексного аналізу існуючої містобудівної ситуації, пропозицій детального плану території щодо зміни цільового призначення земельних ділянок, архітектурно-планувальних рішень щодо їх забудови територія, що розглядається детальним планом, віднесена до зони В-5 підприємств V класу шкідливості, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон до 50 м.

Режим забудови даної території передбачає встановлення санітарно-захисної зони 50 метрів (від будівлі) відповідно до вимог ДСП 173-96, додаток 6.

Характер забудови території, що пропонується під будівництво транспортно-логістичного центру, визначений в графічній частині детального плану цієї території.

### **3.3. Переважні, супутні і допустимі види використання території.**

Режим забудови території передбачає будівництво транспортно-логістичного центру.

Містобудівний регламент для зони В-5 (підприємств V класу шкідливості) встановлює:

- переважні види використання;
- супутні види дозволеного використання;
- допустимі види використання;
- умови та обмеження забудови земельних ділянок.

***Переважні види забудови та використання земельних ділянок:***

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
							17
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		

- розміщення складських об'єктів та баз;
- транспортно-логістичних центрів;
- виробничих будівель.

***Супутні види переважного використання та забудови земельних ділянок:***

- споруди, що призначені для охорони об'єктів переважного виду використання;
- об'єкти адміністративно-побутового призначення;
- об'єкти транспортної інфраструктури: автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів;
- будівлі та споруди інженерно-технічної інфраструктури для обслуговування об'єктів переважного виду використання;
- об'єкти благоустрою (майданчики для відпочинку та господарських цілей).

***Допустимі види забудови та використання детальним планом не передбачені.***

**3.4. Містобудівні умови та обмеження.**

- *Функціональне призначення земельної ділянки:* для будівництва транспортно-логістичного центру
- *Гранично допустима висота будівель:* 1-2 поверхи.
- *Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:* 35-40%.
- *Максимально допустима щільність населення):---*
- *Відстань від об'єкта, який проектується, до червоних ліній та ліній регулювання забудови:* 6м.
- *Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювальні зони):* зона підтоплення ґрунтовими водами, санітарно-захисна зона ставків токсичних

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
							18
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		



відходів, санітарно-захисна зона кладовища (частково накриває територію).

- *Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків і споруд:* згідно з протипожежними та санітарними нормами та вимогами.
- *Охоронювані зони інженерних комунікацій:* відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.
- *Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»:* в межах ділянки землевідведення.
- *Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою):* виконати благоустрій території в межах землевідведення, передбачити будівництво (улаштування) проїздів (під'їздів) з південного та північного напрямків ділянки будівництва, передбачити перенесення зупинки громадського транспорту, яка знаходиться в зоні організації проїзду з вул. Квітневої.
- *Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку:* згідно з вимогами ДБН Б.2.2-12:2019 та у відповідності до Детального плану території будівництва транспортно-логістичного центру.
- *Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту:* згідно з вимогами ДБН Б.2.2-12:2019, з урахуванням вимог щодо організації технологічного процесу експлуатації транспортно-логістичного центру.
- *Вимоги щодо охорони культурної спадщини:* згідно діючого законодавства.

### **3.5. Основні принципи планувально-просторової організації території.**

Планувальне рішення щодо розміщення будівель і споруд в межах території, що розглядається детальним планом, прийнято на підставі аналізу містобудівної ситуації з урахуванням вимог організації технологічного процесу щодо експлуатації транспортно-логістичного центру, раціонального

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
							19
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		

використання території, а також з урахуванням вимог нормативних санітарних та протипожежних відстаней. Архітектурно-планувальне рішення щодо будівництва транспортно-логістичного центру передбачає чітке функціональне зонування території (з урахуванням черговості будівництва) з визначенням наступних зон:

- зона складських та адміністративно-побутових приміщень;
- зона об'єктів інженерної інфраструктури;
- зона об'єктів охорони;
- зона транспорту;
- зона відпочинку;
- зона зелених насаджень.

Розміщення даного об'єкта містобудування пропонується з урахуванням санітарно захисної зони 50 метрів (від будівлі) відповідно до вимог ДСП 173-9 додаток 6. Схема проектних планувальних обмежень надана в графічній частині детального плану.

### **3.6. Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту і пішоходів.**

Земельна ділянка, що розглядається детальним планом під будівництво транспортно-логістичного центру, розташована по вул. Квітневій, яка є магістраллю районного значення і проходить в зоні концентрації об'єктів виробничого та комунально-складського призначення м. Чернігова та Чернігівського району.

Сучасна транспортна інфраструктура м. Чернігова та Чернігівського району забезпечує стабільне транспортне сполучення даного об'єкта містобудування (транспортно-логістичний центр) з іншими районами міста Чернігова та прилеглими населеними пунктами Чернігівського району.

Для забезпечення поставок вантажів з інших регіонів передбачено використання зовнішніх транспортних комунікацій м. Чернігова (окружна дорога із заходу та мала окружна дорога зі сходу).

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
							20
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		

Детальним планом передбачено будівництво проїзду з вул. Квітневої вздовж південної межі території транспортно-логістичного центру з організацією заїзду на його територію (1 черга будівництва). Друга черга будівництва передбачає будівництво заїзду на територію транспортно-логістичного центру з вул. Квітневої з північного напрямку території.

Поряд із земельними ділянками, що розглядаються детальним планом, знаходиться зупинка громадського транспорту. Враховуючи необхідність будівництва проїзду з вул. Квітневої і обмежений ресурс щодо розмірів необхідної земельної ділянки під його будівництво, зупинку громадського транспорту пропонується перенести.

Питання перенесення зупинки громадського транспорту необхідно вирішувати на наступній стадії проектування згідно з технічними умовами відповідних служб.

Схема організації руху транспорту і пішоходів, в тому числі і на території транспортно-логістичного центру, надана в графічній частині проекту детального плану території.

Детальним планом території передбачена наступна ширина проїзної частини вулиць та проїздів, що обмежують територію транспортно-логістичного центру:

- вул. Квітнева — 10,50 м;
- проїзди, які передбачені детальним планом — 6,00 м;

Поперечні профілі вулиць і проїздів надані в графічній частині детального плану території.

#### **4. Інженерне забезпечення. Розміщення інженерних мереж і споруд.**

##### **4.1. Теплопостачання.**

##### **Котельня та теплотраса.**

Теплопостачання транспортно-логістичного центру передбачено від котельні на твердому паливі (пелети), будівництво якої передбачено в межах території, яка розглядається детальним планом.

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
							21
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		

Витрати тепла по об'єкту визначені по укрупнених показниках:

Складські приміщення.

$$V=3010 \times 7,5(h)= 22575\text{м}^3 \quad t_{\text{вн}}=10\text{оС}, \quad t_{\text{розр.з.}}= -23\text{оС}$$

$$Q=22575 \times 0,28 \times (10\text{о} - (-23\text{о}))=208593\text{ккал/год}=242,6\text{кВт},$$

де: 0,28 питома теплова характеристика будівлі при даному об'ємі.

Адміністративно-побутові приміщення.

$$V=1440 \times 3,5(h)= 5040\text{м}^3 \quad t_{\text{вн}}=18\text{оС}, \quad t_{\text{розр.з.}}= -23\text{оС}$$

$$Q=5040 \times 0,38 \times (18\text{о} - (-23\text{о}))=78523\text{ккал/год}=91,32\text{кВт},$$

де: 0,38 – питома теплова характеристика будівлі при даному об'ємі.

$$\text{Разом: } 242,6 + 91,32 = 333,92\text{кВт}$$

$$\text{Разом : } 1\text{черга} + 2\text{черга}=333,92 \times 2=667,84\text{кВт}$$

Для безпечної роботи котельного обладнання приймаємо запас 20%:

$$667,84\text{кВт} \times 1,2=800,0\text{кВт}$$

Для опалення транспортно-логістичного центру пропонується окремо розташована блочна котельня з твердопаливними котлами (виробництва Литва), що працюють на пелетах, потужністю 800кВт:

-4 котли K-190 MD N=200кВт кожний, або:

-2 котли K-400 MD N=400кВт кожний.

Теплотраса. Подача тепла від котельні на опалення корпусів передбачається підземною теплотрасою з попередньо ізольованими трубами.

#### 4.2. Опалення та вентиляція.

Опалення складських приміщень передбачається тепловентиляторами марки PROTON або VOLKANO з водяним джерелом тепла з можливістю зонального регулювання температури приміщень. Теплоносій – вода з параметрами 95 – 70<sup>0</sup> С.

Опалення адміністративно-побутових приміщень – сталевими радіаторами КОРАДО.

Вентиляція передбачена припливно-витяжна з механічним спонуканням.

Припливні системи - з електропідігрівом зовнішнього повітря. Витяжка – даховими вентиляторами або вентиляторами, що встановлюються безпосередньо

								Арк.
								22
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		42/19-ПЗ.ДПТ	

на повітропроводі або в вентканалі. Все вентиляційне обладнання – фірми ВЕНТС (Україна). В «Серверній» передбачено встановлення побутового кондиціонера.

### **4.3. Водопровід та каналізація.**

Водопостачання транспортно-логістичного центру передбачається від існуючого водопроводу  $\varnothing$  400мм, прокладеного по вул. Квітневій. Підведення води до будівель пропонується поліетиленовими трубами, прокладеними на глибині 1,7-1,8м. Внутрішнє пожежогасіння має здійснюватися з застосуванням пожежних кранів (витрата води - 2 струмені x 5л/сек).

В місці приєднання до міської водопровідної мережі необхідно влаштувати колодязь з пожежним гідрантом. Витрата води на зовнішнє пожежогасіння становить 15л/сек. Зовнішнє пожежогасіння об'єкту передбачається здійснювати від запроектованих пожежних гідрантів, що встановлюються в колодязях із збірних залізобетонних елементів з установкою в них запірно-регулюючої арматури на кільцевій водопровідній мережі з радіусом дії 100-150 м.

Гаряче водопостачання пропонується забезпечити від стаціонарних електроводонагрівачів V=300л кожний (по 3шт. в кожному корпусі).

Господарсько-побутова каналізація передбачається від всіх санітарно-технічних приладів, встановлених в будівлях логістичного центру.

Зовнішня каналізація прокладається по території підприємства і скидається в існуючу каналізацію по вул. Квітневій.

Дощова каналізація. Відведення дощових та талих вод з території транспортно-логістичного центру передбачено через систему внутрішньо майданчикової дощової каналізації з очисними спорудами, передбаченими детальним планом, з підключенням до міської мережі, а саме до існуючого колектору дощової каналізації  $\varnothing$  500мм, прокладеного по вул. Квітневій.

### **4.4. Електропостачання.**

Електротехнічна частина у складі Детального плану території транспортно-логістичного центру розроблена у відповідності до вимог нормативних документів, правил і стандартів, що діють на момент проектування: ДСТУ Б

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
							23
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		

А.2.4-4:2009, НПАОП 40.1-32-01, ДБН В.2.5-23-2010, ПУЕ з урахуванням досвіту будівництва аналогічних об'єктів.

Для забезпечення високоякісної роботи технологічного обладнання і освітлення в процесі експлуатації транспортно-логістичного центру проектом передбачається надійне і безперервне енергопостачання об'єкту.

Для покриття електронавантажень об'єкта проектування прийнято рішення про необхідність будівництва блоку електричних трансформаторних підстанцій типу БКТП (Б) 10/0,4 кВ (1-ша черга будівництва – БКТП на 250 кВ, 2-га черга – БКТП на 250 кВ). Точка підключення даних споруд до зовнішніх електричних мереж має бути визначена технічними умовами на наступній стадії проектування.

Аварійне джерело живлення споживачів I категорії і сортувальної лінії – електрогенератор.

Детальним планом передбачено зовнішнє освітлення території транспортно-логістичного центру.

Питання прокладання структурованої кабельної системи, системи ІТ, відео нагляду мають бути вирішені згідно ТЗ на наступних стадіях проектування.

#### **4.5. Мережі зв'язку.**

Територія розміщення транспортно-логістичного центру знаходиться в зоні покриття мобільних операторів. Основний телефонний зв'язок передбачено здійснювати за допомогою мобільних телефонів.

### **5. Інженерна підготовка та інженерний захист території.**

Територія, що розглядається детальним планом під розміщення і будівництво транспортно-логістичного центру, розташована поза межами населеного пункту на землях Новобілоуської сільської ради Чернігівського району і займає площу 5,9184 га.

Згідно з ДБН В.1.1-12-2014 та карт ОСР 2004 А дана територія розташована в зоні 5-ти бальної сейсмічної інтенсивності.

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
							24
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		

Згідно з ДБН В.1.1-12-2014 ґрунти майданчика за сейсмічністю 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 значення.

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

З метою захисту даної території від несприятливих природних і антропогенних явищ необхідно виконати комплекс заходів з інженерної підготовки та захисту території, а саме:

- вертикальне планування території та організацію поверхневого стоку на ділянках нового будівництва;
- будівництво внутрішньомайданчикової дощової каналізації з підключенням до існуючого колектору дощової каналізації, що проходить по вул. Квітневій.

#### Вертикальне планування території.

Схему вертикального планування території, яка розглядається під розміщення і будівництво транспортно-логістичного центру розроблено згідно прийнятого архітектурно-планувального рішення щодо забудови зазначеної території на топографічному матеріалі масштабу 1:1000 і виконано у відповідності до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 та ДБН Б.1.1-14:2012.

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
							25
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		

Вертикальне планування проектної території виконано з урахуванням наступних вимог:

- максимально можливе збереження природного рельєфу і ґрунтового покриву;
- виконання мінімально можливого обсягу земляних робіт;
- відвід поверхневих вод зі швидкостями, які виключають ерозію ґрунту;
- забезпечення нормативних ухилів проїздів і тротуарів.

Вертикальне планування проектної території розроблено методом проектних горизонталей. Поверхнєве водовідведення передбачено до системи внутрішньомайданчикової дощової каналізації з підключенням до існуючого колектору дощової каналізації  $\varnothing$  500мм, що проходить по вул. Квітневій.

Схема інженерної підготовки та вертикального планування території надана в графічній частині детального плану.

## **6. Комплексний благоустрій та озеленення території.**

Територія, яка розглядається детальним планом, вільна від забудови та зелених насаджень, елементи благоустрою в її межах відсутні.

Детальним планом передбачено благоустрій та озеленення території транспортно-логістичного центру у відповідності до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

У відповідності до прийнятого архітектурно-планувального рішення щодо забудови території (в межах землевідведення) загальна площа озеленення становить:

- 1-ша черга – 0,5990 га;
- 2-га черга – 0,6827 га.

Зелена зона, яка формується посадкою декоративних дерев і кущів, передбачена по периметру території транспортно-логістичного центру. Влаштування газону багаторічних трав передбачено на ділянках вільних від забудови і асфальтобетонного покриття проїздів і тротуарів.

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
							26
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		



Конкретні пропозиції щодо озеленення території транспортно-логістичного центру мають бути визначені на наступних стадіях проектування.

Благоустрій території передбачає улаштування майданчиків відпочинку для працюючого персоналу, а також улаштування майданчиків для короткочасної зупинки автотранспорту та для відстою автотранспорту.

Площа асфальтобетонного покриття проїздів, тротуарів, майданчиків становить:

- 1-ша черга – 1,7223 га;
- 2-га черга – 1,6476 га.

## **7. Обмеження щодо охорони пам'яток культурної спадщини.**

Територія, що розглядається детальним планом, не має відношення до об'єктів природно-заповідного фонду України і особливо цінних земель, а також не відноситься до охоронних археологічних зон.

Відповідно до п. 6 розділу 1 ст. 6, ст. 30, п. 2 ст. 37 Закону України "Про охорону культурної спадщини", орган виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини повинен забезпечити збереженість об'єктів культурної спадщини, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, і заборонити будь-яку діяльність, що створює їм загрозу.

З метою унеможливлення руйнування чи знищення об'єктів культурної спадщини, а саме:

1. Обов'язкове проведення археологічної розвідки території земельних ділянок та врахування результатів цієї розвідки при передачі земельних ділянок у власність чи користування, у тому числі під будівництво.
2. Визначення меж території археологічних об'єктів з їх координуванням.
3. Укладення з користувачами охоронних договорів на об'єкт культурної спадщини для забезпечення його належної охорони і використання відповідно до вимог чинного законодавства (ст.23 Закону України "Про охорону культурної спадщини");

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
							27
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		

4. Заборона приватизації земельних ділянок під об'єктами археології (ст.14, 17 Закону України "Про охорону культурної спадщини", лист Держкультурспадщини від 06.12.2010 № 22-3609/10, лист Міністерства культури України від 19.05.2011 № 344/22/15-11);

5. Передбачення проведення охоронних археологічних досліджень у випадку планування будівництва у межах об'єкта археології (ст. 37 Закону України "Про охорону культурної спадщини").

## **8. Охорона навколишнього природного середовища.**

### **8.1. Екологічні заходи.**

Згідно Закону України "Про стратегічну екологічну оцінку", що вступив в дію з 12 жовтня 2018 року та змін до пункту 4 статті 2 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" детальний план території щодо розміщення та будівництва транспортно-логістичного центру не підлягає стратегічній екологічній оцінці, тому що до планової діяльності цього підприємства не передбачена процедура оцінки впливу на довкілля згідно Закону України "Про оцінку впливу на довкілля".

З метою поліпшення санітарно-гігієнічних характеристик стану повітря, ґрунтів, підземних та поверхневих вод комплексу проектом пропонується ряд заходів.

Проектом передбачається інженерна підготовка території, яка запобігає підтопленню рельєфу та забезпечує відведення поверхневих вод до міської мережі дощової каналізації.

В місцях, що підлягають забудові, є необхідним зняття родючого шару ґрунту (глибина - 0,3 м) з метою використання його для рекультивації малопродуктивних ґрунтів при створенні газонів, квітників, тощо.

Детальним планом пропонується комплекс робіт по благоустрою і озелененню вільної від забудови території.

Дана територія не має відношення до об'єктів природно-заповідного фонду України і особливо цінних земель, а також не відноситься до охоронних

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
							28
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		

археологічних зон. Об'єкти культурної спадщини в її межах відсутні. Джерела істотного техногенного впливу на навколишнє середовище в її межах відсутні.

Згідно "Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів", які затверджено наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 р. №173, додаток 6, встановлюється санітарно-захисна зона розміром 50 м від промтоварних та продовольчих торгово-розподільчих складів по відношенню до житлової забудови.

## **8.2. Санітарне очищення територій.**

Для підтримки задовільного санітарного стану проектної території транспортно-логістичного центру передбачена система очистки від твердих побутових відходів, яка передбачає улаштування майданчиків під контейнери для сміття, організацію вивезення та утилізації твердих побутових відходів підприємства за договором з комунальними службами.

Система санітарного очищення території та кількість контейнерів для сміття розробляється на наступних стадіях проектування.

## **8.3. Протипожежні заходи.**

У відповідності до вимог «Правил пожежної безпеки України», розробленими Міністерством внутрішніх справ України, ДБН В.1.1-7-2016, ДБН Б.2.2-12:2019, детальним планом території передбачені наступні протипожежні заходи:

△ дотримання нормативних протипожежних відстаней між будинками і спорудами;

△ організація системи внутрішньомайданчикових транспортних зв'язків, що забезпечують під'їзд пожежних машин до кожної будівлі у відповідності до вимог ДБН Б.2.2-12:2019;

△ організація системи зелених насаджень та пішохідних зв'язків, які у випадках пожежної небезпеки повинні бути шляхами евакуації населення.

Обслуговування кварталу забудови передбачено діючим пожедепо, яке розташовано по пр. Мира, на відстані 4,0 км від об'єкта проектування.

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
							29
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		

Згідно з ДБН В.2.5-74:2013 розрахункова кількість одночасних пожеж на території, що проектується — одна. Розрахунковий час гасіння пожежі — 3 години (ДБН В.2.5-74:2013).

Внутрішнє пожежогасіння має здійснюватися з застосуванням пожежних кранів (витрата води - 2 струмені х 5л/сек).

Зовнішнє пожежогасіння об'єкту передбачається здійснювати від запроектованих пожежних гідрантів, що встановлюються в колодязях із збірних залізобетонних елементів з установкою в них запірно-регулюючої арматури на кільцевій водопровідній мережі з радіусом дії 100-150 м. Тиск для роботи пожежних гідрантів забезпечується насосною станцією пожежогасіння, що проектується. Резервний насос в насосній станції передбачається з дизельним приводом (використовується в разі відсутності електроенергії).

Пожежні гідранти слід передбачати уздовж проїзної частини підприємства на відстані не більше ніж 2,5 м від краю проїзної частини, але не ближче ніж 5 м від стін будівель.

Біля пожежних гідрантів встановлюються вказівні знаки водозабору згідно НАПБ А.01.001, ДСТУ ISO 6309 та ГОСТ 12.4.026.

Якість води в системі протипожежного водопостачання повинна відповідати вимогам протипожежної техніки і прийнятому обладнанню для пожежогасіння.

Витрати води на зовнішнє та внутрішнє пожежогасіння об'єкту уточнюються при проектуванні.

На території повинно бути встановлено два пожежних щит-комплектів (вогнегасники - ВВК-5 - 1 одиниця, ВП-9(з) - 2 одиниці, протипожежне покривало розміром 2 × 2 м - 1 одиниця, багор або гак -1 одиниця, лом - 1 одиниця, лопати - 2 одиниці, сокири - 2 одиниці, 2 пожежних відра) – 1 одиниця, ящик із сухим піском об'ємом 0,5 м<sup>3</sup> (2 одиниці).

Відповідно до вимог ПКМУ від 26.10.2016 р. № 763 «Про затвердження переліку суб'єктів господарювання, галузей та окремих територій, які підлягають постійному та обов'язковому аварійно-рятувальному обслуговуванню на договірній основі», підприємству необхідно укласти Угоду

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
							30
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		

з аварійно-рятувальними службами на постійне обслуговування з державними аварійно-рятувальними службами або іншими аварійно-рятувальними службами які пройшли атестацію в установленому порядку (за винятком суб'єктів господарювання, що утворили на професійній основі об'єктові аварійно-рятувальні служби, які пройшли атестацію в установленому порядку).

## **9. Заходи щодо реалізації детального плану.**

Детальним планом передбачено освоєння території площею 5,9184 га під будівництво транспортно-логістичного центру. Термін освоєння території становить 2 роки.

До будівництва даного центру планується залучити близько 100 млн. грн. інвестицій та створити більше 100 робочих місць.

Будівництво і введення об'єкта в експлуатацію передбачено здійснювати 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.

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
							31
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		

Формування інженерної інфраструктури передбачає поетапне освоєння території: перенесення інженерних комунікацій, передбачених детальним планом, з подальшим будівництвом інженерних об'єктів (трансформаторні підстанції, котельня, КПП та інше) та відповідних інженерних мереж: водопостачання і каналізації, тепlopостачання, електропостачання, зв'язку, дощової каналізації.

Питання інженерної підготовки території вирішуються відповідно до поетапного освоєння території і черговості будівництва.

## 10. Техніко-економічні показники

**Орієнтовні показники щодо проектного використання території, яка розглядається детальним планом.**

№ п/п	Найменування	Площа забудови будівель і споруд, м <sup>2</sup>	Примітка
	1-ша черга		
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.	Майданчик для відпочинку (3 шт.)	102,66	1-черга
	2-га черга		
9.	Будівля логістичного центру	5966,86	2- черга
10.	КПП	14,56	2-черга
11.	Прохідна	240	2-черга
12.	Майданчик для відстою автотранспорту	3424,00	2-черга
13.	Майданчик для короткочасної зупинки автотранспорту	196,00	2-черга
14.	Майданчик для відпочинку (2 шт.)	68,44	2-черга

### Проектний розподіл території

№ п/п	Найменування	Площа, га	Примітка
1.	Площа земельної ділянки в межах землевідведення	5,9184	
	1-черга		

								Арк.
								32
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата	42/19-ПЗ.ДПТ		

2.	Площа забудови	0,6378	
3.	Площа асфальтобетонного покриття проїздів, тротуарів, майданчиків	1,7223	
4.	Площа озеленення	0,5990	
	2-черга		
5.	Площа забудови	0,6289	
6.	Площа асфальтобетонного покриття проїздів, тротуарів, майданчиків	1,6476	
7.	Площа озеленення	0,6827	

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		33

## Вихідні дані.

1. Розпорядження від 10.10.2019р. №287. Чернігівська районна державна адміністрація Чернігівської області.
2. Завдання на розроблення детального плану території.
3. Лист б/н. Боярське лінійне виробниче управління магістральних газопроводів.
4. Лист № 08-01-07/2692 від 28.10.2019р. Департамент агропромислового розвитку Чернігівської обласної державної адміністрації.
5. Лист б/н. Деснянське басейнове управління водних ресурсів.
6. Лист б/н. АТ “ЧЕРНІГІВОБЛЕНЕРГО”.
7. Лист № 04/1-08/5238 від 28.10.2019р. Управління охорони здоров’я Чернігівської обласної державної адміністрації.
8. Лист № 01-08/3425 від 24.10.2019р. Управління освіти і науки Чернігівської обласної державної адміністрації.
9. Лист № 08-06/4043 від 28.10.2019р. Управління капітального будівництва Чернігівської обласної державної адміністрації.
10. Лист № 12-01/5417 від 28.10.2019р. Управління державної служби України з надзвичайних ситуацій у Чернігівській області.
11. Лист б/н. АТ «ОБЛТЕПЛОКОМУНЕНЕРГО».
12. Лист № 02.1.1-7/954 від 24.10.2019р. Державна установа «Чернігівський обласний лабораторний центр міністерства охорони здоров’я України».
13. Лист № 3040/418-19-0.212 від 24.10.2019р. Міжрайонне управління у Ріпкинському та Чернігівському районах головного управління держгеокадастру у Чернігівській області.
14. Лист № 05.01-06/2570 від 28.10.2019р. Департамент економічного розвитку Чернігівської обласної державної адміністрації.
15. Лист № 07-01-04/1899 від 29.10.2019р. Департамент з питань цивільного захисту та оборонної роботи Чернігівської обласної державної адміністрації.
16. Лист № 06-06/3008 від 28.10.2019р. Департамент екології та природних ресурсів Чернігівської обласної державної адміністрації.

						42/19-ПЗ.ДПТ	Арк.
							34
Зм.	Кіл.	Арк.	№ д	Підп	Дата		