

АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНА РАДА

при департаменті архітектури та містобудування Миколаївської міської ради

ВИТЯГ З ПРОТОКОЛУ № 1

засідання архітектурно - містобудівної ради

09.06.2023

м. Миколаїв

ПРИСУТНІ:

Цимбал А.А., Єрентюк І.В., Стаднік О.І., Алтухова Ю.О., Скидан С.В., Савчук О.С., Григоренко Н.М., Григоренко М.А., Марухняк С.М., Павлов А.А., Атанасов О.П., Зубик А.В., Григор'єва С.К.

ВІДСУТНІ:

Поляков Є.Ю., Хмельна К.В., Шинкаренко А.В., Догадова Л.В. Гомонюк Є.Д., Макушин В.Ю., Парулава Є.З., Білий А.О., Домарацький О.В., Москаленко В.А., Малкова М.П., Сисоєв В.В.

ПОРЯДОК ДЕНІЙ:

1. Детальний план території міста Миколаєва, обмеженої проспектом Богоявленським, вулицею Виноградною, вулицею Старофортечною та територією промислових підприємств.
2. Розташування автомийки самообслуговування на земельній ділянці по вул. Першотравневій 66 рг вул. Електроній.

РОЗГЛЯДАЛИ:

1. Детальний план території міста Миколаєва, обмеженої проспектом Богоявленським, вулицею Виноградною, вулицею Старофортечною та територією промислових підприємств.

ЗАМОВНИК:

Департамент архітектури та містобудування
Миколаївської міської ради

АВТОР ПРОЕКТУ:

Головний архітектор проекту М.А.Григоренко,
кваліфікаційний сертифікат серія АА № 003734

ОСНОВНІ ДАНІ:

Підставою для розробки детального плану є:

- рішення Миколаївської міської ради № 12/163 від 14 грудня 2021 р. «Про надання дозволу на розроблення детального плану території міста Миколаєва, обмеженої проспектом Богоявленським, вулицею Виноградною, вулицею Старофортечною та територією промислових підприємств».
- договір на розробку детального плану № 10-09-2022 від 05.09.2022 р.

Детальний план території розробляється з метою:

- забезпечення комплексності забудови території;
- деталізації планувальної структури території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації частини території м. Миколаєва;
- уточнення червоних, блакитних, зелених ліній та ліній регулювання забудови, меж зон охорони пам'яток культурної спадщини;
- уточнення меж всіх обмежень у використанні земель згідно із законодавством, державними будівельними нормами, санітарно-гігієнічними нормами, спеціальною документацією;
- визначення параметрів забудови окремих земельних ділянок;
- визначення містобудівних умов та обмежень;

АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНА РАДА

при департаменті архітектури та містобудування Миколаївської міської ради

- визначення розподілу територій згідно з будівельними нормами відповідно до встановленого комплексним планом, генеральним планом населеного пункту функціонального призначення, режиму та параметрів забудови території;

Містобудівна документація «Детальний план території міста Миколаєва, обмеженої проспектом Богоявленським, вулицею Виноградною, вулицею Старофортечною та територією промислових підприємств» розробляється на планувальну одиницю — частину кварталу обмежену проспектом Богоявленським; пров. Кобера; пров. без назви, що проходить паралельно вул. Старофортечній та територією промислових підприємств. Ділянка розробки детального плану має площу 4.134 га.

Даним детальним планом визначається доцільність та планувальна можливість розміщення автозаправного комплексу з об'єктами торгівлі та автомийкою на сформованій земельній ділянці з урахуванням містобудівних вимог та санітарно-захисних відстаней, вирішуються питання руху автотранспорту та розміщення зупинок громадського транспорту.

Територія розробки детального плану знаходиться в Інгульському районі м. Миколаєва. Територія розміщена вздовж магістральної вулиці загально-міського значення - проспекту Богоявленському.

Проектом детального плану передбачається забудова території в межах існуючих відведень земельних ділянок (зі зміною цільового призначення однієї земельної ділянки). Проектом детального плану не передбачається улаштування додаткових вулиць чи проїздів (крім тих, що забезпечують доступ автотранспорту до сформованих земельних ділянок).

Згідно плану зонування м. Миколаєва, територія розробки детального плану представлена громадською зоною Г-2 (ділова зона центрів районного значення, зону формують території здебільше громадської забудови, на яких за містобудівною документацією розміщуються торгівельні заклади та інші об'єкти обслуговування населення), але враховуючи висновки, зроблені в попередній частині проекту, а саме:

-житлова складова цього мікрорайону не є комфортною для життя, адже району оточен виробничими підприємствами, та подекуди житло знаходиться в санітарно- захисні зоні від виробництва;

-для розміщення підприємств обслуговування населення місцевого значення мінусом є віддаленість від житлової забудови;

територію розробки детального плану доцільно використовувати також для розміщення незначних підприємств обслуговування індивідуального автотранспорту та автозаправних комплексів (не потребуючих великі площі; не шумних; без процесів, що пов'язані із грубою роботою з металом та фарбуванням). Плюсами для розміщення таких підприємств є:

-територія знаходиться поза межами житлової забудови поблизу промислових підприємств;

-територія знаходиться вздовж магістральної вулиці зі значним трафіком.

Детальним планом передбачається розміщення на території розробки детального плану (в межах існуючих відведень земельних ділянок) підприємств: автозаправного комплексу з об'єктами торгівлі та автомийкою; автосервісного центру з продажем автозапчастин та кінологічного комплексу.

Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»: АЗК з пунктами обслуговування транспортних засобів (технічне обслуговування, миття, змашування автомобілів) слід розміщувати тільки уздовж вулиць і доріг промислових і комунально-складських зон, на їх територіях та на виїздах із населених пунктів.

АЗС слід розміщувати в найкрупніших, крупних та великих містах уздовж магістральних вулиць загальноміського та районного значення, в середніх та малих містах уздовж магістральних вулиць і доріг промислових і комунально-складських зон на їх територіях.

На території розробки детального плану немає проектних об'єктів державних, регіональних та місцевих інтересів.

АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНА РАДА

при департаменті архітектури та містобудування Миколаївської міської ради

Для виконання розрахунку потреб у ландшафтно-рекреаційних територіях необхідно аналізувати більшу планувальну одиницю, ніж територія розробки детального плану.

Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, ландшафтно-рекреаційні території формуються з:

- територій загального користування (ділянки садово-паркового будівництва – парки, сади, сквери, бульвари; лісопарки; частково об'єкти природно-заповідного фонду);
- території обмеженого користування (ділянки житлової забудови, об'єктів громадського обслуговування, культурної спадщини, виробництва);
- території спеціального призначення (охоронювані природні території, озеленення санітарно-захисних зон та охоронних зон, вздовж пішохідно-транспортних мереж, коридорів, сільськогосподарських та інших територій)

Проектом детального плану передбачається забудова існуючих відведених земельних ділянок, а решта території визначається, як територія зелених насаджень загального користування, в межах зелених ліній. Зелені лінії — це лінії, що визначають площі усіх озелених територій загального користування, рекреаційних лісів і лісопарків (існуючих та тих, що резервуються), об'єктів природного заповідного фонду, зон охоронного ландшафту, в межах яких встановлені обмеження щодо розміщення об'єктів відповідно до законодавства.

Площа зелених насаджень загального користування в межах зелених ліній становить 8016 м². Ця територія знаходиться на відстані від житлових будинків.

Територія частково обмежена, адже на половину знаходиться в межах санітарно-захисних зон, але на ній є частина території де є можливість розмістити споруди паркової активності: спортивні, ігровімайданчики тощо.

Обмеження у використанні земельних ділянок обумовлені наявністю режимоутворюючих об'єктів. Режимоутворюючий об'єкт — це об'єкт природного або штучного походження - водний об'єкт, об'єкт магістральних трубопроводів, енергетичний об'єкт, об'єкт культурної спадщини (пам'ятка культурної спадщини та її територія, об'єкт культурної всесвітньої спадщини, буферна зона, історичний ареал населеного місця, історико-культурний заповідник, історико-культурна заповідна територія), акваторія морського порту, військовий об'єкт, інший визначений законом об'єкт, під яким та/або навколо якого у зв'язку з його природними або набутими властивостями згідно із законом встановлюються обмеження у використанні земель.

Земельна ділянка розташована поза охоронними зонами об'єктів природно-заповідного фонду та охоронюваного ландшафту. На території немає земель історико-культурного призначення (землі, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби).

На територію розроблення детального плану діють обмеження санітарно-захисних зон, що наведені у попередньому розділі пояснювальної записки. Додаткові обмеження – санітарно захисні зони підприємств влаштування яких передбачається детальним планом:

- від джерел забруднення автозаправної станції автозаправного комплексу- 50 м.(ДСП 173-96);
- від автомийки, що розміщена на території автозаправного комплексу – 15 м. (ДСП 173-96);
- Об'єкт автосервісного центру з продажем автозапчастин – 15 м. (ДСП 173-96);

Земельні ділянки, які мають обмеження:

- 4810136900:05:026:0004 – від існуючих інженерних комунікацій, що проходять вздовж пр. Богоявленського та обмеження території, що знаходиться в межах червоних ліній;
- 4810136900:05:026:0005 – від існуючих інженерних комунікацій, що проходять вздовж пр. Богоявленського та обмеження території, що знаходиться в межах червоних ліній;
- 4810136900:05:026:0007 – обмеження на розміщення житлових та громадських об'єктів від АЗС «Укрнафта» та АЗК, що проектується.
- 4810136900:05:026:0008 – від існуючих інженерних комунікацій, від санітарно-захисної зони від АЗС «Укрнафта».

АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНА РАДА

при департаменті архітектури та містобудування Миколаївської міської ради

Згідно Генерального плану міста Миколаєва, територія розробки детального плану представлена частково територією промислових підприємств та територією зелених насаджень

Згідно плану зонування м. Миколаєва, територія розробки детального плану представлена громадською зоною Г-2 (ділова зона центрів районного значення) та виробничою зоною В-5 (зона підприємств V класу шкідливості).

Проектування об'єктів будівництва необхідно здійснювати з урахуванням вимог постанови Кабінету Міністрів України від 09.01.2014 № 6 «Про затвердження переліку об'єктів, що належать суб'єктам господарювання, проектування яких здійснюється з урахуванням вимог інженерно-технічних заходів цивільного захисту» та ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту».

Забезпечення пожежної безпеки на об'єкті досягається шляхом виконання вимог ДБНБ.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування», НАПБ А.01.001 «Правила пожежної безпеки в Україні» та НАПБ В.01.058-2008/112 «Правила пожежної безпеки для об'єктів зберігання, транспортування та реалізації нафтопродуктів».

Під час розроблення детального плану території передбачено:

- встановлення будівель (споруд) з урахуванням протипожежних відстаней між будівлями (спорудами) залежно від їх ступенів вогнестійкості;
- забезпечення пожежогасіння території і зовнішнього пожежогасіння будинків (споруд);
- проїзди з твердим покриттям до будівель і споруд;
- освітлення доріг та проїздів.

Район виїзду пожежно-рятувального підрозділу повинен визначатися по шляху слідування до найбільш віддаленої будівлі або споруди підприємства по дорогах загального користування або проїздах. У разі перевищення довжини вказаного шляху слідування на майданчику підприємства необхідно передбачати додаткові пожежні депо III типу з урахуванням визначених радіусів обслуговування. Радіус від 26 Державної пожежно-рятувальної частини ГУ ДСНС України у Миколаївській області (м. Миколаїв, просп. Богоявленський, 42а) до об'єкта становить 0,69 км, пожежно-рятувальному підрозділу необхідно по дорогах загального призначення проїхати 0,75 км, згідно з проведеним розрахунком час слідування становить 2 хвилини. Нормативний район виїзду пожежно-рятувального підрозділу не більше 3 км по дорогах загального користування, отже питання забезпечення пожежогасіння об'єкта пожежною технікою забезпечено від наявних пожежно-рятувальних підрозділів.

Відповідно до ДПТ на території передбачається зведення будівель (споруд) з урахуванням протипожежних відстаней, зокрема на відстані від споруд АЗС до житлових і громадських будівель понад 20 м; до окремих кіосків понад 20 м; до індивідуальних гаражів та автостоянок для автомобілів понад 18 м; до виробничих, адміністративних і побутових будинків, складських будівель і споруд промислових підприємств понад 18 м; до краю проїзної частини понад 10 м. Вимоги до конструктивних елементів будівель і споруд, влаштування і заповнення отворів у протипожежних перепонах будуть визначені на стадії розробки проектно-кошторисної документації з урахуванням вимог глави 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 та ДБН В.1.1-7:2016.

Зовнішнє протипожежне водопостачання передбачено від 2 пожежних гідрантів, що проектується на відстані не менше 35 м від резервуарів палива та паливозаправних колонок (п. 11.1.6 ДБН Б.2.2-12:2019). Витрата води на зовнішнє пожежогасіння становить 20 л/сек.

Відповідно до вимог п. 15.3.1 ДБН Б.2.2-12:2019 для пожежних автомобілів передбачено проїзди, виконані з твердого покриття, завширшки не менше ніж 3,5 м.
Питання встановлення конструктивних елементів і обладнання систем та пристроїв

АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНА РАДА

при департаменті архітектури та містобудування Миколаївської міської ради

протипожежного захисту будуть наведені на наступних етапах розроблення проектною документацією для будівництва.

Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (далі - ІТЗ ЦЗ) розроблені на вимогу ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні».

Матеріали ІТЗ ЦЗ в складі проектною документацією складаються із:

- схеми інженерно-технічних заходів цивільного захисту;
- пояснювальної записки розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту.

Головне завдання ІТЗ ЦЗ при розробленні детального плану полягає у раціональному використанні планувальної та просторової організації території щодо реалізації захисту населення від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру та дії їх наслідків у мирний час та особливий період. У зв'язку з тим, що в чинних нормативних документах не визначений зміст та об'єм ІТЗ ЦЗ, які необхідно розробляти у складі детальних планів території, а також відсутністю розробленого розділу ІТЗ ЦЗ у складі генерального плану м. Миколаєва, у даному детальному плані реалізуються проектні рішення та вимоги, які можливо застосувати на рівні конкретного детального плану території.

На території, визначеній детальним планом захисні споруди цивільного захисту відсутні. У межах радіусу збору (500 м) знаходяться такі захисні споруди цивільного захисту:

- 1) сховище № 52272 м. Миколаїв, пр. Богоявленський, 43-а, інститут імпульсних процесів і технологій НАН України, місткістю 600 чол., не готове до використання за призначенням;
- 2) 17 сховищ ДП НВКГ «Зоря – Машпроект» м. Миколаїв, просп. Богоявленський, 42-а, місткістю 8175 чол., з яких 3 – не готові до використання за призначенням, 8 – готові, 6 обмежено готові.

Зазначені захисні споруди цивільного захисту можуть бути використані для укриття працівників суб'єктів господарювання, розташованих на території, визначеній детальним планом за погодженням з балансоутримувачами цих споруд та приведенням їх у стан готовності. З метою вирішення питання укриття (будівництва захисних споруд цивільного захисту) працівників суб'єктів господарювання, розташованих на території, визначеній у детальному плані, доцільно визначити можливість їх використання на етапі розроблення проектною документацією конкретного об'єкта будівництва.

Згідно з п. 9 «Положення про створення, утримання фонду захисних споруд цивільного захисту та ведення його обліку», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.03.2017 № 138 у разі використання однієї захисної споруди кількома суб'єктами господарювання вони беруть участь в її утриманні відповідно до договорів, укладених з балансоутримувачем захисної споруди.

Крім того детальним планом передбачені ехнічні вимоги до протирадіаційних укриттів.

Відповідно до додатка 1 до ДБН В 2.2-5-97 укриття населення м. Миколаїв необхідно здійснювати у протирадіаційних укриттях з характеристиками: група — П-1, коефіцієнт захисту $K_z = 1000$, надмірний тиск повітряної ударної хвилі 100 кПа

Детальний план пройшов процедуру громадських слухань та знаходиться на стадії погодження розділу СЕО з Міністерством охорони здоров'я України та Міністерство екології та природних ресурсів України.

ВИСТУПАЛИ:

Голова Ради Цимбал А. А. зауважив, що на адресу департаменту архітектури та містобудування надійшли зауваження від ГУ ДСНС в Миколаївській області у розділі інженерно-технічні заходи цивільного захисту та санітарно-захисні зони та протипожежні відстані. Дані листи будуть надані на ознайомлення та відпрацювання.

Головний архітектор проекту Григоренко М.А. дані питання передбачені в детальному плані, як для періоду на мирного часу так і на період особливого часу.

АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНА РАДА

при департаменті архітектури та містобудування Миколаївської міської ради

Санітарно-захисна зона від заправки - 50 метрів до існуючої житлової забудови. Санітарно-захисна зона автомийки не іде далі провулка Кобера.

Голова Ради Цимбал А.А.: як передбачено протипожежного водопостачання?

Головний архітектор проекту Григоренко М.А.: протипожежне водопостачання передбачено у вигляді розміщення 2х гідрантів в районі автозаправки, а зовнішнє пожежогасіння здійснюється силами пожежно-рятувальними підрозділами ДСНС України.

Алтухова Ю.О.: зауваження були надані по 2 питанню, по ДПТ зауваження у МЧС відсутні.

Стаднік О.І.: у ДСНС зауваження відсутні.

Павлов А.А.: чи враховане будівництво тролейбусної лінії вздовж території запроєктованого детального плану? Чи враховано узгодження з поліцією перенесення зупинки громадського транспорту? Чи враховані існуючі опори тролейбусної лінії?

Головний архітектор проекту Григоренко М.А.: додатково будуть опрацьовані матеріали щодо будівництва тролейбусної лінії.

Павлов А.А.: проект будівництва тролейбусної лінії частково реалізован, замовник проекту - департамент ЖКГ ММР і тому потрібно буде вносити коригування в проектну документацію, узгодження з поліцією перенесення зупинки, крім того погоджено організацію дорожнього руху.

Головний архітектор проекту Григоренко М.А.: зауваження буде враховано.

Голова Ради Цимбал А.А.: необхідно врахувати в детальному плані, що буде розміщуватися тролейбусна лінія по пр.Богоявленському і вподальшому погодити всі рішення з патрульною поліцією м.Миколаєва.

Щодо коригування проекту: в зв'язку з тим, що відповідно до законодавчих змін затвердження Детальних планів території відбувається на сесії міської ради. Розробнику потрібно це все врахувати з метою винесення даного питання з відпрацюванням всіх зауважень на затвердження сесії Миколаївської міської ради.

Головний архітектор проекту Григоренко М.А.: буде нанесено зупинки, як вони передбачались проектом з врахуванням будівництва контактної ліній та буде відкориговано або заїзд до автозаправного комплексу та коригування в робочому порядку розміщення зупинок з подальшим погодженням з органами.

Зубик А.В.: яка зона згідно Плану зонування території міста Миколаєва?

Головний архітектор проекту Григоренко М.А.: згідно плану зонування м. Миколаєва, територія розробки детального плану представлена громадською зоною Г-2 (ділова зона центрів районного значення) та виробничою зоною В-5 (зона підприємств V класу шкідливості).

Зубик А.В.: яке призначення земельної ділянки при розміщенні АЗС?

Головний архітектор проекту Григоренко М.А.: призначення земельної ділянки - будівництво спортивних споруд.

Зубик А.В.: оскільки при призначенні земельної ділянки - будівництво спортивних споруд, планується розміщення АЗС та авто мийки від голосування утримаюсь.

Голова Ради Цимбал А.А.: на цій ділянці відбувалось незаконне будівництво, яке було зупинено та довгий час ця земельна ділянка була пустою.

Голова Ради Цимбал А.А.: члени Ради Григоренко М.А. оскільки він є розробником даного проекту та Григоренко Н.М. (відповідно п.4.5 рішення виконкому Миколаївської міської ради №1172 від 02.12.2014) не беруть участь в голосуванні.

ВИРІШИЛИ: Рекомендувати до затвердження проект «Детальний план території міста Миколаєва, обмеженої проспектом Богоявленським, вулицею Виноградною, вулицею Старофортечною та територією промислових підприємств» з врахуванням зауважень щодо тролейбусної лінії та необхідністю погодження з Управлінням патрульної поліції в Миколаївській області перенесення зупинки громадського транспорту.

АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНА РАДА

при департаменті архітектури та містобудування Миколаївської міської ради

ГОЛОСУВАННЯ:

ЗА: Цимбал А.А., Атанасов О.П., Стаднік О.І., Павлов А.А., Григор'єва С.К., Алтухова Ю.О., Єрентюк І.В., Скидан С.В., Савчук О.С.

ПРОТИ: відсутні голоси

УТРИМАЛИСЬ: Зубик А.В., Марухняк С.М.

РІШЕННЯ ПРИЙНЯТО.

2. Розташування автомийки самообслуговування на земельній ділянці по вул. Першотравневій 66 ріг вул. Електроній.

Голова Ради Цимбал А.А.: розробником проекту і доповідачем по проекту є Старушко Н.І.

Питання переноситься на розгляд членів Ради через технічні проблеми у підключенні доповідача.

Голова ради

Секретар ради



Андрій ЦИМБАЛ

Наталя ПЩЕНКО