



БІЛЯЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
ОДЕСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ
УПРАВЛІННЯ МІСТОБУДУВАННЯ, ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ ТА
КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

проспект Незалежності, 9, м. Біляївка, Одеський район, Одеська область, 67602,
тел. (04852) 25564, e-mail: uprmbel@ukr.net, код ЄДРПОУ 40203964

№ _____

На № _____

ПРОТОКОЛ
засідання
АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНОЇ РАДИ

22.11.2024 о 14:00 годині, м. Біляївка

На засіданні архітектурно-містобудівної ради (далі – Рада) присутні: Молодід Тетяна Вікторівна - начальник управління містобудування, землекористування та комунального майна Біляївської міської ради, голова ради; Бачуліс Станіслав Володимирович - головний спеціаліст – інженер будівельник відділу архітектури, містобудування та будівництва управління містобудування, землевпорядкування та комунального майна Біляївської міської ради – заступник голови ради, Гончаренко Оксана Геннадіївна - головний спеціаліст відділу юридичного забезпечення та звернень громадян управління містобудування, землевпорядкування та комунального майна Біляївської міської ради – секретар ради, Беленко Н.В. – начальник управління з питань містобудування та архітектури Одеської ОДА, головний архітектор Одеської області; Мироненко Василь Іванович - заслужений архітектор України, дійсний член академії архітектури України, Осіпенко Дмитро Миколайович - архітектор, Воробйова Олена Віталіївна - заступник директора департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації – начальник управління охорони об'єктів культурної спадщини, Берман Олег Олександрович - архітектор, Федькалов Микола Миколайович - начальник Одеського районного управління ГУ ДСНС України в Одеській області, підполковник служби цивільного захисту, Данільчук Сергій Віталійович - архітектор, аспірант на кафедрі містобудування в Одеській державній академії будівництва та архітектури.

ПОРЯДОК ДЕННИЙ:

1. Детальний план території на земельні ділянки, які розташовані на території Біляївської міської територіальної громади (за межами населеного пункту) для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій.

Замовник: Управління містобудування, землекористування та комунального майна Біляївської міської ради

Генпроектувальник: ТОВ «Бюро проектування та експертизи»

Доповідач: Салієнко С.В.

Рецензент: ПП «Мета Групп», Берман О.О.

1. По першому питанню порядку денного слухали доповідача Салієнко Сергія Вадимовича

На розгляд архітектурно-містобудівної ради надано проект містобудівної документації детальний план території на земельні ділянки, які розташовані на території Біляївської міської територіальної громади (за межами населеного пункту) для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій..

Детальний план території на земельні ділянки, які розташовані на території Біляївської міської територіальної громади (за межами населеного пункту) для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій. розроблений ТОВ «Бюро проектування та експертизи» на підставі Рішення №1386-51/VIII Біляївської міської ради Одеського району Одеської області від 22 серпня 2024 року.

Метою розроблення детального плану території є визначення планувальних рішень забудови, розміщення елементів інфраструктури, що необхідна для обслуговування об'єктів містобудування, та зміна цільового призначення існуючих земельних ділянок в адміністративних межах Біляївської міської територіальної громади (за межами населеного пункту).

Перший етап комплексної оцінки території— проект охоплює простір, що складається з земель сільськогосподарського призначення площею більше 100 га. Комплексний план на територію Біляївської територіальної громади на час розробки даного детального плану не розроблявся. Об'єкти державних та регіональних інтересів, розміщення яких на території детального планування визначено Генеральною схемою планування території України, схемами планування території на регіональному рівні - відсутні. Об'єкти місцевих інтересів, розміщення яких заплановано на території

детального планування - відсутні.
Другий етап комплексної оцінки території – відмінності даної території полягають в тому, що в безпосередній близькості знаходяться точки підключення до постачання генерованої електроенергії до загальної мережі.

Третій етап та четвертий етап комплексної оцінки території описано в відповідному розділі.

Одним з найважливіших елементів комплексної оцінки є визначення якісного складу ґрунтового покриву на території планування.

Згідно схеми Схема землеустрою і техніко економічних обґрунтувань використання та охорони земель Біляївського адміністративного району визначено, що ґрунтів, які відносяться до особливо цінних, на території планування не виявлено.

Територія, яку планується використовувати для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій, межує:

- з півночі, сходу та заходу – землі Біляївської міської територіальної громади;
- з півдня – землі сільськогосподарського призначення, приватна власність (кадастровий номер: 5121083000:01:001:0286) та землі Біляївської міської територіальної громади.

Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

Відповідно до Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021р. №926 (із змінами), природоохоронні території та об'єкти - це території та об'єкти природно-заповідного фонду, їх функціональні та охоронні зони, території, зарезервовані з метою наступного їх заповідання, об'єкти екомережі, території Смарагдової мережі, водно-болотні угіддя міжнародного значення, біосферні резервати програми ЮНЕСКО "Людина і біосфера", об'єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО. Враховуючи вищезазначене, на території проектування:

- в межах території детального планування відсутні території та об'єкти природно-заповідного фонду Одеської області та зарезервовані для подальшого заповідання території;
- в межах території детального планування відсутні охоронні зони існуючих об'єктів природно-заповідного фонду Одеської області;
- територія детального планування не відноситься до існуючих та пропонуваніх територій Смарагдової мережі, що охороняються відповідно до Бернської конвенції;
- територія детального планування не відноситься до водно-болотних угідь України, що охороняються Рамсарською конвенцією та перелік яких затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 23 листопада 1995 р. № 935 «Про заходи щодо охорони водно-болотних угідь, які мають міжнародне значення».

- територія проектування не входить до екологічної мережі Одеської області відповідно до Регіональної схеми екологічної мережі Одеської області, затвердженої рішенням Одеської обласної ради від 20.05.2011 № 136-VI.

Таким чином, в межах проектування, відсутні природоохоронні, ландшафтно-рекреаційні території та рекреаційні зони.

Звіт про стратегічну екологічну оцінку представлений окремим розділом цього проекту детального плану території.

Також слід зазначити, що територія детального планування не знаходиться в межах прибережно-захисної смуги водних об'єктів.

Збереження традиційного середовища

На території відсутні об'єкти всесвітньої чи культурної спадщини, не проходять ареали історично населених місць чи історико-культурних заповідників, або охоронюваних територій.

Транспортна мобільність та інфраструктура

На території розроблення проекту проходить лише польові дороги між земельними ділянками особистого селянського господарства, які використовуються сільськогосподарською технікою.

Існуючі польові дороги, що проходить по території і якими курсує сільськогосподарська техніка, мають ширину 4,5 – 5 м, та покриття ґрунтове проїзд сформований хаотично. Червоні лінії не визначені. Їх визначення не потребується.

На півдні від території детального планування знаходиться автошлях, що зв'язує с. Градениці та с. Кагарлик, з якого планується здійснювати заїзд до території планування.

Інженерна підготовка і захист території

На території планування відсутні інженерно-захисні споруди.

Максимальна абсолютна відмітка – «42,30» метрів над рівнем моря.

Мінімальна абсолютна відмітка – «32,51» метрів над рівнем моря.

Перепад висот біля 10 м.

На території детального планування рослинність (окрім сільськогосподарської продукції) переважно відсутня.

Проектні рішення

Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

На території детального плану не планується влаштовувати об'єкти, що потребуватимуть природоохоронної чи ландшафтно-рекреаційної діяльності.

Звіт про стратегічну екологічну оцінку представлений окремим розділом цього проекту детального плану території.

Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

Після реалізації проектних рішень (Креслення 3) на територію будуть встановлені наступні обмеження, відповідно Додатку 6 «Перелік обмежень щодо використання земель та земельних ділянок» до «Порядку ведення

Державного земельного кадастру», Затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051.

ПЕРЕЛІК

обмежень щодо використання земель та земельних ділянок

- охоронна зона підстанції видачі потужностей 330/110 кВ та підстанції збору потужностей 110/25 кВ навколо огорожі - 3м;
- охоронна зона повітряної ЛЕП 330 кВ – 30 м;
- охоронна зона повітряної ЛЕП 110 кВ – 20 м;
- охоронна зона повітряної ЛЕП 35 кВ – 15 м;
- санітарно-захисна зона артезіанської свердловини – 20 м (відкоригована до 50 м)
- санітарно-захисна зона вітроелектрогенеруючої установки – 700 м;
- охоронна та/чи санітарна зона 20 м місця для контейнерів збирання твердих побутових відходів;
- охоронна зона біотуалетів 5 м;

Всі санітарні та/чи охоронні зони показані на *кресленні 2* (план існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель) та *кресленні 3* (Проектний план поєднаний з планом червоних ліній та схемою проектних обмежень у використанні земель.)

Функціональне зонування території детального планування

Земельні ділянки, які знаходяться в зоні розробки детального плану території, розташовані у функціональній зоні, що має наступне переважне (основне) функціональне призначення території:

- підгрупи 2
- класу виду функціонального призначення території 05
- підкласу 01
- код виду функціонального призначення території – 20501.0 «території об'єктів енергозабезпечення».
- цільове призначення земельних ділянок визначається як «14.01 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій»

Розміщення виробничих об'єктів

Територію детального планування планується використовувати для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій. Згідно прийнятих рішень детальним планом передбачено влаштування об'єкту електрозабезпечення.

В більшості, це встановлені на фундаменти установки електротрансформаторів, опори ліній електропередачі чи відкриті майданчики. Також, згідно намірів, будинки релейних панелей, КТП, будинок власних потреб, головний щит управління будуть обваловані.

Відповідно до цього запроектовано:

- На території, що призначена для генерації завдяки енергії сонця
 - фотоелектричні модулі загальною площею 60,1953га, розділені на частини, кожна з яких складає біля 2 га, що забезпечує відповідне навантаження на кожну з інвентарних станцій біля 1 мВт;
 - проїзди для організації руху транспорту в межах території планування вздовж огорожі кожного з масивів та по середині кожного з масивів;
 - інверторні станції – пристрої що отримують електричну енергію безпосередньо з фотоелементів та передають її далі;
 - водойми для гасіння пожеж, резервуари з технічною водою, пожежні щити;
- Вітроелектрогенеруюча установка та будівельний майданчик для неї.
- Підстанції збору та видачі потужностей
 - підстанція збору потужностей 110/35 кВ, що має забезпечувати трансформацію показників електричної енергії отриманої з інвентарних станцій в показники, що забезпечать передачу електричної енергії у відповідну загальну мережу (перемінний струм напругою 35 кВ чи 110 кВ);
 - відкритий розподільчий пристрій (ВРУ) 110 кВ та 330 кВ;
 - біотуалет типу «Біотал» - моделі що сертифіковані в Україні мінімального обсягу; артезіанськи свердловини;
 - силові трансформатори (ТР);
- Територія ремонтно-експлуатаційної бази:
 - власне ремонтно-експлуатаційна база;
 - майданчик для зберігання техніки.

Розміщення будівель та споруд ремонтно-експлуатаційної бази, їх параметри, інженерні комунікації будуть конкретизовані на наступних стадіях проектування.

- ЛЕП 110кВ та 330 кВ, що проектується.
- Підключення до всіх необхідних комунікацій.
- Інженерні комунікації та очисні споруди для побутової каналізації на території ремонтно-експлуатаційної бази.
- Очисні споруди зливової каналізації трансформаторних підстанцій ремонтно-експлуатаційної бази.

Доступ автотранспорту до території планування забезпечується з автошляху що зв'язує с. Градениці і с. Кагарлик та розташований на півдні від території планування.

Підстанції збору та видачі потужностей.

На території планування передбачається розміщення:

- підстанції збору потужностей 110кВ/35кВ, супроводжуючих енергетичних і комунікаційних мереж, обслуговуючих та допоміжних будівель та споруд комплексу вітрової електростанції;
- підстанції видачі потужностей 330кВ/110кВ.

В центральній частині підстанції видачі потужностей 330кВ/110кВ розміщено чотири установки автотрансформаторів що пов'язана з комплектною розподільчою установкою 330 кВ, зовнішні установки, що розміщуються на відкритому бетонному майданчику.

Навпроти установок автотрансформаторів розміщуються два комплектних розподільчих пристроїв зовнішніх 330 кВ. Поміж них розміщено будинок релейних панелей 110 кВ та 330 кВ. Поруч розміщено дизельгенератор.

В східній частині ділянки встановлено дві будівлі загально підстанційного пункту керування модульного типу.

Територія трансформаторної підстанції огорожена подвійною сітчастою огорожею з ЗД панелей з «егозою», та має виїзд із східного боку.

До всіх будівель та споруд підстанції забезпечено цілорічний під'їзд технологічного та пожежного транспорту.

Водопостачання та водовідведення

Для забезпечення водопостачання, а саме забезпечення технічною водою (пожежогасіння), передбачено влаштувати артезіанську свердловину із санітарно-захисною зоною 20м (відкоригованою до 50 м). Для забезпечення побутових потреб працівників, вода буде привозитись. Уточнений розрахунок гідравліки та діаметрів трубопроводу проводитиметься на подальших стадіях проектування. Відстань до фундаментів будівель становить 5 м. Для протипожежного водопроводу 20л/с.

Для забезпечення водовідведення влаштовано станцію біологічної очистки стічних вод. Обсяги стоків становитимуть 1,6 м³ на добу. Розрахунок діаметрів каналізаційних труб, місця їх підключення до будинків розроблятимуться на наступних стадіях проектування. Відстань до фундаментів будівель становить 5м.

Відведення дощових вод проектується ухилами на озеленену територію. Відстань до фундаментів будівель становить 3 м.

Електропостачання

Електропостачання відбуватиметься від власної лінії електропередач. Після розподілу напруги потужністю 35/0,4 кВ повітряними ЛЕП по опорах провести підключення до будівель. Для обліку споживання електроенергії встановити лічильники. Для забезпечення безперебійного живлення використовуватиметься дизель генератор.

3.8. Інженерна підготовка та благоустрій території

Територія детального плану, як зазначалось раніше, із спокійним рельєфом (перепад до 10 м).

Заходи з інженерної підготовки реалізовані з урахуванням інженерно-будівельної оцінки території, забезпечення захисту від несприятливих природних і антропогенних явищ та прогнозу зміни інженерно-геологічних та гідрологічних умов при різних видах техногенного навантаження.

При розробленні містобудівної документації не передбачені заходи з інженерної підготовки території (за виключенням території, що передбачена для розміщення ремонтної бази та площадки для зберігання техніки): загальні – вертикальне планування та спеціальні (інженерний захист від затоплення паводковими водами, організація відведення дощових і талих вод не передбачається, оскільки площа твердого покриття не перевищує 7 % від загальної площі території, та розподілена по всій території, що забезпечує поглинання дощових та талих вод ґрунтом). Не передбачається, також, берегоукріплення і підтоплення підземними водами, освоєння заболочених територій, боротьба з яругами, зсувами, обвалами, карстом, просадністю, мулистими накопиченнями, заторфованістю, захист від абразії, сільових потоків, снігових лавин, відновлення порушених територій гірничими та відкритими виробками, териконами, хвостосховищами, золошлаковідвалами, полігонами різного призначення, які визначаються з урахуванням прогнозу змін інженерно-геологічних та гідрогеологічних умов, впливу сейсмічних явищ, характеру використання і планувальної організації території.

Заходи по вертикальному плануванню не передбачаються (за виключенням проїздів, території ремонтної бази та площадки для зберігання техніки, проект яких буде розроблено на наступних стадіях проектування).

Землеустрій та землекористування

Землевпорядні заходи перспективного використання земель формуються на основі розроблених проектних рішень

Об'єктом розробки даного проекту детального плану є територія яка включає 66 існуючих земельних ділянок загальною площею 116,0714 га.

Експлікація існуючих земельних ділянок (відповідно до даних Державного земельного кадастру)

| Номер на плані | Цільове призначення |
|----------------|---|
| 1-66 | 01.03 Для ведення особистого селянського господарства |

Перелік врахованих матеріалів

Схема планування території Одеської області, що затверджена рішенням Одеської обласної ради 24 квітня 2013 року №778-VI

Схема планування території Біляївського району (Проект районного планування Біляївського сільського адміністративного району, що погоджений Біляївським районною радою народних депутатів на 9й сесії 12 скликання від 11.12.83 р. та затверджений рішенням Виконкому Одеської обласної ради народних депутатів від 21.02.1984 року №84).

Схема землеустрою і техніко економічних обґрунтувань використання та охорони земель Біляївського адміністративного району, затверджена рішенням сесії Біляївської районної ради від 27.03.2009 року №392.

Обговорення.

Виступили:

Молодід Тетяна – яка зазначила, якщо є питання, пропозиції або зауваження – прошу висловити свою думку:

Беленко Надія – яка зазначила, що питання, зауваження – відсутні. Виступ доповідача був зрозумілий, всі проєктні рішення детального плану зазначені.

Берман Олег – який зазначивши, що він як рецензіат рекомендує детальний план території до затвердження.

Голосування: за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації - Детальний план території на земельні ділянки, які розташовані на території Біляївської міської територіальної громади (за межами населеного пункту) для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій за - 10, проти – 0, утримались - 0.

Вирішили: рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації - Детальний план території на земельні ділянки, які розташовані на території Біляївської міської територіальної громади (за межами населеного пункту) для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій

Голова ради

Секретар ради



Тетяна Молодід

Оксана Гончаренко