

ФОП Чеберяк Ю.В.

Кваліфікаційний сертифікат архітектора Серія АА № 002714

Україна 18000 м. Черкаси, вул. Святотроїцька, буд. 94, кв. 53
тел. +38 -050-313-72-05, e-mail: arhcherkassy@i.ua

Замовник: Виконком Тернівської
сільської ради

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
ПІД РЕКОНСТРУКЦІЮ АЗС ВЗДОВЖ ЧАСТИНИ ВУЛ.
ВАЛЕНТИНА ОТАМАНОВСЬКОГО С-ЩА ХОЛОДНЯНСЬКЕ
ТЕРНІВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ЧЕРКАСЬКОГО РАЙОНУ
ЧЕРКАСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

63 - 24

ТОМ 1

Черкаси-2024

ФОП Чеберяк Ю.В.

Кваліфікаційний сертифікат архітектора Серія АА № 002714

Україна 18000 м. Черкаси, вул. Святотроїцька, буд. 94, кв. 53

тел. +38 -050-313-72-05, e-mail: arhcherkassy@i.ua

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
ПІД РЕКОНСТРУКЦІЮ АЗС ВЗДОВЖ ЧАСТИНИ ВУЛ.
ВАЛЕНТИНА ОТАМАНОВСЬКОГО С-ЩА ХОЛОДНЯНСЬКЕ
ТЕРНІВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ЧЕРКАСЬКОГО РАЙОНУ
ЧЕРКАСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

63 - 24

Том 1

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА, ВИХІДНІ ДАНІ, ДОДАТКИ,
ГРАФІЧНА ЧАСТИНА**

ФОП



Handwritten signature of Yuriy Cheberyak

Юрій ЧЕБЕРЯК

Головний архітектор проекту



Handwritten signature of Yuriy Cheberyak

Юрій ЧЕБЕРЯК

Черкаси-2024

ЗМІСТ

СКЛАД ПРОЕКТУ	4
Підтвердження ГАПа, авторський колектив	4
ЧАСТИНА I. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ	5
Розділ 1.1. Просторово-планувальна організація території	5-6
Розділ 1.2. Землеустрій та землекористування	6-7
Розділ 1.3. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	7
Розділ 1.4. Обмеження у використанні земельних ділянок	7
Розділ 1.5. Забудова територій та господарська діяльність	8
Розділ 1.6. Обслуговування населення	7-8
Розділ 1.7. Транспортна мобільність та інфраструктура	8
Розділ 1.8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації	9
Розділ 1.9. Інженерна підготовка та благоустрій території	9
ЧАСТИНА II. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ	
Розділ 2.1 Просторово-планувальна організація території	10
Розділ 2.2. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.....	10
Розділ 2.3. Обмеження у використанні земельних ділянок	10-11
Розділ 2.4. Функціональне зонування території детального плану території	12-13
Розділ 2.5. Забудова територій та господарська діяльність	13-14
Розділ 2.6. Обслуговування населення	14
Розділ 2.7. Транспортна мобільність та інфраструктура	14- 15
Розділ 2.8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт телекомунікації	15
Розділ 2.9. Інженерна підготовка та благоустрій території	15-16
Розділ 2.10. Землеустрій та землекористування	16
Розділ 2.11 План реалізації містобудівної документації	16-18
ВИХІДНІ ДАНІ, ДОДАТКИ	18-20
Порядок розгляду, погодження і затвердження детального плану	20-21

№ з/п	Назва матеріалів	Масштаб	Арх.
ТОМ 1			
	1. Пояснювальна записка		
	II. Графічні матеріали		
1	Ситуаційний план. Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі Тернівської територіальної громади, фрагмент генерального плану с Холоднлянське, космічне знімання території.		
2	План існуючого використання території та схема існуючих планувальних обмежень у використанні земель.	1:500	
3	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель, схема організації руху транспорту та пішоходів, інженерного забезпечення та благоустрою території	1:500	
4	План функціонального зонування території	1:500	
ТОМ 2			
Інженерно - технічні заходи цивільного захисту			
	1. Пояснювальна записка.		
	II. Графічні матеріали	1:500	

Підтвердження ГАПа про відповідність проекту діючим нормам і правилам

Містобудівна документація: «Детальний план території під реконструкцію АЗС вздовж частини вул. Валентина Отамановського в селищі Холоднлянське Тернівської територіальної громади Черкаського району Черкаської області» розроблена згідно з чинними нормами, правилами, інструкціями та державними стандартами.

Головний архітектор проекту

Юрій ЧЕБЕРЯК

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ

Відділ, в якому розроблено проект	Посада виконавця	Прізвище виконавця	Підпис
ФОП Чеберяк	ГАП	Ю. Чеберяк	
	Архітектор	Ю. Чеберяк	

ЧАСТИНА I КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

РОЗДІЛ 1.1 ПРОСТОРОВО - ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

1.1.1 Ситуаційний план

Селище Холоднянське перебуває у складі Тернівської територіальної громади Черкаського району Черкаської області, яка утворена у грудні 2018 року. До 2020 року входило до складу Малосмілянської сільської ради Смілянського району.

Селище розташовано у крайній північній частині Тернівської територіальної громади і безпосередньо межує з містом Сміла з північної та північно - східної сторони.

Найближчі до селища Холоднянське населені пункти: місто Сміла на півночі та північному сході, село Мала Смілянка та центр громади село Тернівка з південної сторони, села Велика Яблунівка та Березняки з південно - східної сторони.

На території селища знаходиться Черкаська державна сільськогосподарська станція Національного наукового центру « Інститут землеробства Національної академії аграрних наук», з відповідною інфраструктурою, яка займається розробкою новітніх сортів зернових культур, а також виведенням свиней червоно - білопоясної породи . У селищі функціонують дошкільний заклад «Вогник», Будинок культури, бібліотека. Населення селища станом на 2001 рік складало 972 жителів.

Природні умови характеризуються помірно - континентальним кліматом з м'якою зимою та теплим літом. Територія селища та Тернівської громади згідно з фізико - географічним районуванням знаходиться в III кліматичній зоні (лісостепова), а по архітектурно-будівельному кліматичному районуванню в I Північно-західному районі.

середньорічна температура повітря	+7,4°
нормативна зимова температура	-22°
абсолютний мінімум температури	-32,9 °
абсолютний максимум температури	+37,7 °
нормативна глибина сезонного промерзання ґрунту	108 см
переважний напрямок вітрів: зимою - північно - західний.	
літом - південно - західний	

1.1.2 Планувальний каркас і система розселення

Останній (діючий) генеральний план селища Холоднянське розроблений інститутом «УКРГРУППРОЄКТ» у 2019 році, затверджений рішенням Тернівської сільської ради від 28.07.2020 року №25-9/VII.

Територія, що розглядається проектом детального плану, розташована в межах селища Холоднянське по вул. Валентина Отамановського (колишня Мазура), яка проходить вздовж південно – західної окраїни м. Сміла на виїзді з міста у напрямку сіл Мала Смілянка, Тернівка, Велика Яблунівка, Березняки, Райгород, Кам'янка. В межах міста Сміла ця вулиця станом на сьогодні носить назву Євгена Саражі. По вулиці проходить межа міста Сміла та Тернівської територіальної громади.

По вулиці Валентина Отамановського (Євгена Саражі) прокладені інженерні комунікації: дві лінії водопроводу, дві лінії газопроводу високого та низького тиску, дві лінії напірної господарсько – побутової каналізації та мережа зливової каналізації, лінії ЛЕП 0,4 кВ по обох сторонах, силові та слаботочні кабелі.

На проектній ділянці площею 0,1981 га знаходяться будівлі і споруди існуючої автозаправної станції, яка належала на праві приватної власності ТОВ «Завод «Галичина». У 2024 року АЗС була викуплена ТОВ «ЕНЕРДЖІ ОІЛ» (договір купівлі продажу від 10.10.2024 року).

Детальним планом території передбачається обґрунтування можливості проведення реконструкції існуючої автозаправної станції, згідно з намірами нового власника, під сучасний багатопаливний автозаправний комплекс - АЗК, з будівництвом нової операторської, навісу над паливороздавальними колонками, модернізацією технологічного обладнання, заміною чотирьох підземних ємностей рідкого моторного палива по 25 м³ кожна без зміни їх загальної ємності 100 м³, будівництвом підземного резервуару скрапленого газу СВГ ємністю 19,9 м³ з двома роздавальними колонками, окремої ПРК ТІР з додатковим навісом, покращанням благоустрою території, виконанням заходів ІТЗ ЦЗ.

В складі детального плану визначаються містобудівні умови та обмеження на проведення проектування зазначеної реконструкції.

РОЗДІЛ 1.2 ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

1.2.1 Сучасне використання земель

Земельна ділянка, що розглядається проектом детального плану, площею 0,1981 га, кадастровий номер 7123784500:002:000:0004, перебуває у приватній власності ТОВ «ЕНЕРДЖІ ОІЛ». Категорія земель: землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення. Існуюче цільове призначення земельної ділянки

відповідно до коду КВЦПДЗ не визначено. В даний час на ділянці знаходиться існуюча автозаправна станція (АЗС).

РОЗДІЛ 1.3 ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНІ ТЕРИТОРІЇ

В межах проектної ділянки та на прилеглий території природоохоронні та ландшафтні території відсутні.

РОЗДІЛ 1.4 ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

1.4.1 Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок

Відповідно до додатку №6 «Перелік обмежень щодо використання земель та земельних ділянок» до Порядку ведення земельного кадастру, затвердженого Постановою КМУ від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (із змінами), на проектній території до розроблення даного детального плану території визначені такі існуючі планувальні обмеження:

- червона лінія вулиці Валентина Отамановського (Євгена Саражі) - 60м
- охоронна зона від повітряної електромережі 0,4кВ - 2м;
- охоронна зона від газової мережі високого тиску - 7м;
- охоронна зона від мережі водопроводу - 5м;
- охоронна зона від мережі напірної каналізації - 5м;
- охоронна зона від мережі зливової каналізації - 3 м.

РОЗДІЛ 1.5 ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЇ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

1.5.1 Розміщення житлового фонду

Проектна територія знаходиться в межах промислової зони селища Холоднянське. Найближча житлова багатоповерхова забудова розташована в місті Сміла на північно-східній стороні вулиці Валентина Отамановського (в Смілі Євгена Саражі). Житлова зона селища Холоднянське із садибною забудовою знаходиться у південному напрямку на відстані 80 м.

1.5.2 Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

Навколо ділянки проектування існуючі ділові центри, технопарки, та інші інноваційні об'єкти відсутні.

1.5.3 Розміщення виробничих об'єктів

Найближчі Існуючі виробничі об'єкти розташовані на північному заході, на території міста Сміла на відстані більше 200 м від ділянки, що розглядається проектом (територія колишнього заводу « Орizon», зараз підприємство « Райдуга»).

1.5.4 Збереження традиційного середовища

Об'єктів культурної спадщини в межах території проектування та навколо неї немає.

РОЗДІЛ 1.6 ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

На відстані 80 м на північ від проектної ділянки знаходиться мийка самообслуговування автомобілів. На протилежній стороні вулиці Валентина Отамановського розташований магазин. Усі інші об'єкти по обслуговуванню населення знаходяться в селищі Холоднянське та на території міста Сміла.

РОЗДІЛ 1.7 ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

1.7.1 Транспортні зв'язки та транспортний попит

З північно - східної сторони проектної ділянки проходить вулиця Валентина Отамановського (Євгена Саражі, колишня Мазура) , яка одночасно є автодорогою Т-24-14 Сміла - Ташлик - Капітанівка – Новомиргород, О241311 Сміла – Березняки – ст. Райгород- Кам'янка, С – 241310 Сміла – Мала Смілянка.

1.7.2 Організація зовнішнього транспортного сполучення

Зовнішнє транспортне сполучення відбувається по вищезазначеній автодорозі у південно – східному напрямку у населені пункти Тернівської та Березняківської громад, а у північно - західному напрямку до центральної частини м. Сміла.

1.7.3 Дорожньо - транспортна інфраструктура

Дорожньо - транспортна інфраструктура проектної та прилеглої до неї території сформована вулицею Валентина Отамановського (Євгена Саражі) та проїздом, який відмежовує її від житлової забудови селища Холоднянське.

1.7.4 Організація громадського транспорту

Міський та міжміський громадський транспорт курсує по вищезазначеній вулиці та автодорозі.

1.7.5 Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

В межах території проектування пішохідний зв'язок здійснюється по існуючих тротуарах. Окремих велосипедних доріжок по вул. Валентина Отамановського не облаштовано.

1.7.6 Організація паркувального простору

Для тимчасового паркування транспортних засобів на території існуючої АЗС є автопарковка.

РОЗДІЛ 1.8 ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ

1.8.1 Водопостачання та водовідведення

На території ділянки існуючої АЗС обладнана артсвердловина, однак приміщення операторської до неї не підключено. Внутрішньої господарсько - побутової каналізації немає. На території встановлений надвірний туалет з водонепроникним вигребом.

Зливі поверхневі води відводяться в окремі очисні споруди на території АЗС.

1.8.2 Електропостачання

Електропостачання об'єктів на території існуючої АЗС здійснюється від існуючої електромережі підземним кабелем. Електроосвітлення території виконується світильниками, розташованими на опорах ПЛ – 0,4 кВ.

1.8.3 Газопостачання

Поруч з проектною ділянкою проходить підземна мережа газопроводу високого тиску.

1.8.4 Теплопостачання

Будівля існуючої АЗС має автономне електричне опалення.

РОЗДІЛ 1.9 ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

1.9.1 Інженерна підготовка і захист території

Заходи з інженерної підготовки проектної території, з врахуванням її інженерно-будівельної оцінки, до яких ввійшли - вертикальне планування, відведення дощових і талих вод були визначені на стадії розміщення існуючої автозаправної станції та реалізовані під час її будівництва. В даний час проектна територія не підтоплюється дощовими, талими та ґрунтовими водами.

1.9.2 Благоустрій території

На час розробки детального плану території, на ділянці існуючої автозаправної станції, яка підлягає реконструкції, облаштовані проїзди та автостоянка з твердим покриттям із асфальтобетону.

1.9.3 Використання підземного простору

Підземних приміщень на території існуючої АЗС немає.

1.9.4 Поводження з відходами

На території АЗС забезпечується збирання та вивезення твердих побутових відходів на спеціальний полігон.

ЧАСТИНА II. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

РОЗДІЛ 2.1 ПРОСТОРОВО – ПЛАНУВАЛЬНА ПРОЕКТНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

2.1.1 Планувальний каркас і система розселення

Детальним планом не передбачено кардинального втручання у загальну структуру існуючого планувального каркасу території, що розглядається проектом. Планується реалізувати наміри нового власника автозаправної станції щодо її реконструкції під сучасний багатопаливний автозаправний комплекс з будівництвом нового приміщення операторської, заміною навісу над роздавальними колонками і модернізацією обладнання з заміною підземних резервуарів рідкого моторного пального, будівництвом підземної ємності для скрапленого вуглеводневого газу СВГ, встановленням додаткової роздавальної колонки ТІР з окремим навісом. Передбачається підключення об'єкту до міської мережі водопроводу, облаштування місцевих очисних споруд побутової каналізації, реконструкція зливової каналізації, виконання заходів ІТЗ ЦЗ.

РОЗДІЛ 2.2 ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНІ ТЕРИТОРІЇ

В межах проектної ділянки та прилеглої до неї території природоохоронні та ландшафтні території відсутні. Ділянку АЗС з двох сторін оточують незабудовані землі промисловості, а з південно - східної сторони землі громадської забудови торговельного призначення.

РОЗДІЛ 2.3 ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

2.3.1 Проектні обмеження у використанні земельних ділянок

Проектом уточнені існуючі та визначені проектні планувальні обмеження у використанні земельної ділянки по вул. Валентина Отамановського Перелік відповідних планувальних обмежень наведений у таблиці 2.3.1

Таблиця 2.3.1

Назва об'єкту	Тип обмеження	Розмір обмеження
ІСНУЮЧІ		
Вулиця Валентина Отамановського (Євгена Саражі)	Червона лінія	60 м
Повітряна лінія електропередачі 0,4 кВ	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	2 м

Газопровод високого тиску	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта	7 м
Підземна кабельна лінія електропередачі	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта	0,6 м

2.3.2 Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

Відповідно до Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового територіальній територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом територіальній, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 року № 654, проектом встановлені планувальні обмеження, наведені в таблиці 2.3.2.

Таблиця 2.3.2

Назва об'єкту	Тип обмеження	Розмір обмеження	Обґрунтування
ПРОЕКТНІ			
Вулиця Валентина Отамановського (Євгена Саражі)	Червона лінія	60 м	Генеральний план селища Холоддянське та м.Сміла
Багатопаливний автозаправний комплекс (АЗК)	Санітарно-захисна зона	50 м	ДСП 173-96 п.5.32 ДБН Б.2.2-12:2019 пункт 10.8.27
Підземна мережа газопроводу високого тиску	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта	10м	
Повітряна лінія електропередачі 0,4 кВ	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта	2м	
Підземна кабельна лінія електропередачі	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта	0,6 м (до фундаментів будинків та споруд)	ДБН Б.2.2-12:2019 додаток И-1
Підземна мережа водопроводу	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта	5м	ДБН Б.2.2-12:2019 додаток И-1

РОЗДІЛ 2.4 ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ

Земельна ділянка, для якої розробляється проект детального плану території, площею 0,1981 га, кадастровий номер 7123784500:02:000:0004, Відноситься до категорії земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення. Існуюче цільове призначення земельної ділянки відповідно до коду КВЦПЗД не визначено.

Відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок (додатак 60 до Порядку ведення державного земельного кадастру) *функціональне призначення території* проектною земельною ділянкою площею 0,4380 га буде класифіковано таким чином:

Підгрупа 2, клас 06, підклас 05, код функціонального призначення території - 20605.0, вид функціонального призначення: ***території закладів з обслуговування автотранспортних засобів.***

Проектне цільове призначення земельної ділянки згідно з вищезазначеним додатком і Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок (додатак 59 до Порядку ведення державного земельного кадастру) повинно бути - ***Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства, код 12.04,*** що відноситься до переважних (основних) видів цільового призначення ***території закладів з обслуговування автотранспортних засобів .***

2.4.1 Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єктів АЗК на земельній ділянці по вул. Валентина Отамановського в селищі Холодніянське

- | | |
|--|---------------|
| 1.Гранично допустима висота будівель і споруд | 6,0 м |
| 2.Максимально допустимий відсоток забудови | 30 % |
| 3 Максимально допустима щільність населення | не нормується |
| 4. Мінімально допустимі відстані до червоної лінії вулиці Валентина Отамановського | 8,0 м |
| 5.Планувальні обмеження: | |
| - червона лінія вул. Валентина Отамановського | 60 м |
| - санітарно - захисна зона АЗК | 50м |
| 6. Охоронна зона інженерних мереж і об'єктів : | |
| від газопроводу високого тиску | 7,0 м |
| від повітряної лінії електропередачі 0,4 кВ | 2,0 м |

від підземного водопроводу
від підземного кабелю

5,0м
0,6 м

РОЗДІЛ 2.5 ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

2.5.1 Розміщення житлового фонду

Житлової забудови на проектній території немає і не планується будувати. Найближчі житлові будинки знаходяться в селищі Холоднянське по вул. Валентина Отамановського на відстані більше 80м від АЗК та в м.Сміла навпроти, на іншій стороні вулиці Євгена Саражі.

2.5.2 Розміщення виробничих об'єктів

На проектній земельній ділянці по вул. Валентина Отамановського , детальним планом пропонується провести реконструкцію існуючої автозаправної станції і розмістити тут будівлі і споруди багатопаливного автозаправного комплексу АЗК (див. арк.3)

Основні техніко - економічні показники АЗК

Кількість ПРК рідкого моторного пального	2 шт.
Об'єм резервуарів рідкого пального загальний	100 м ³
у тому числі:	
бензин А-95	25 м ³
бензин А-95 евро	25 м ³
дизельне паливо (ДП)	25 м ³
дизельне паливо (ДП) евро	25 м ³
окрема ПРК для заправки ТІР	
Об'єм резервуару скрапленого вуглеводневого газу СВГ	19,9 м ³
Кількість ПРК газу СВГ	2 шт.
Обсяг споживання води	3 м ³ /добу
Обсяг водовідведення	3 м ³ /добу
Електрична потужність	до 30 кВт
Кількість працюючих	5 осіб

Відповідно до абзацу 2 підпункту 4 частини 3 статті 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» планована діяльність, яка передбачена даним детальним планом території (поверхнєве та підземне зберігання викопного палива чи продуктів їх переробки на площі 500 кв. м і більше або об'ємом (для рідких або газоподібних) 15 куб. м і більше), підлягає процедурі оцінки впливу на довкілля, тому відповідно до статті 2 Закону України « Про

стратегічну екологічну оцінку» потребує проведення *стратегічної екологічної оцінки (CEO)*.

Даний об'єкт може бути потенційно небезпечним, тому необхідно провести його ідентифікацію у Порядку, затвердженому постановою КМУ від 13.09.2022 № 1030, і поставити на облік в разі віднесення до об'єктів підвищеної небезпеки.

Згідно з Переліком об'єктів, викладеним у додатку до постанови КМУ від 9 січня 2014 року № 6, проектний АЗК відноситься до об'єктів, проектування яких здійснюється з урахуванням вимог інженерно - технічних заходів цивільного захисту.

Детальним планом території не передбачається внесення змін щодо організації дорожнього руху внаслідок реконструкції існуючої АЗС під АЗК, тому проект не потребує додаткових погоджень. Однак під час розробки робочого проекту необхідно уточнити розміри смуг гальмування та розгону.

2.5.3 Збереження традиційного середовища

Об'єкти культурної спадщини в межах території проектування відсутні. Однак в разі виявлення під час проведення будь-яких земляних робіт на ділянці знахідки археологічного або історичного характеру, виконавець робіт та замовник зобов'язані припинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини, на території якого проводяться роботи. Земляні роботи можуть бути відновлені лише за письмовим дозволом органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території (стаття 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

РОЗДІЛ 2.6 ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

З метою покращання умов обслуговування транзитного автотранспорту та пасажирів детальним планом передбачається реконструкція території існуючої автозаправної станції під сучасний багатопаливний автозаправний комплекс (АЗК) з розширенням асортименту послуг та покращанням їх якості.

РОЗДІЛ 2.7 ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

2.7.1 Дорожньо-транспортна інфраструктура

Дорожньо - транспортна інфраструктура проектної та прилеглої території, зберігається в існуючому стані і проектом детального плану не коригується.

2.7.2 Організація громадського транспорту

Детальним планом території не вноситься будь - яких змін до організації громадського транспорту в межах проектної території.

2.7.3 Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Пішохідні зв'язки на прилеглий території зберігаються існуючі, розвиток велосипедної інфраструктури не передбачається.

2.7.4 Організація паркувального простору

Проектом передбачається облаштування майданчика для стоянки автомобілів на території реконструйованого автозаправного комплексу (АЗК).

РОЗДІЛ 2.8 ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ.

2.8.1 Водопостачання та водовідведення

Детальним планом передбачається для забезпечення технологічних та господарських потреб автозаправного комплексу підключення до мережі існуючого водопроводу, який прокладений по вулиці Валентина Отамановського. Для потреб зовнішнього пожежогасіння заплановано облаштування двох пожежних гідрантів на існуючому водопроводі.

Каналізування об'єктів комплексу пропонується здійснювати у місцеві очисні споруди з наступним накопиченням очищених стоків у резервуар ємністю 25 м³ і вивезенням у спеціальне узгоджене місце.

2.8.2 Електропостачання

Електропостачання будівель, споруд та технологічного обладнання буде здійснюватись від існуючої електромережі. Для резервного електропостачання передбачено встановлення генератора.

2.8.3 Газопостачання

Підключення до газової мережі не планується.

2.8.4 Теплопостачання

Опалення приміщень операторської буде здійснюватися від автономної котельні, Конкретний вид опалення буде визначатись у робочому проекті.

РОЗДІЛ 2.9 ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

2.9.1 Інженерна підготовка та захист території

Спеціальних заходів з інженерної підготовки та захисту території не потребується. Зливові поверхневі стоки з території АЗК будуть подаватись на проектні окремі очисні споруди та після очищення збиратись в окремий резервуар з періодичним відкачуванням і вивезенням за межі території у спеціальне узгоджене місце.

2.9.2 Благоустрій території

Детальним планом передбачається проведення комплексного благоустрою території АЗК після реконструкції з облаштуванням заїзду і виїзду на вулицю Валентина Отамановського.

2.9.3 Використання підземного простору

Будівництво підземних споруд на об'єкті не передбачено. Організацію укриття для працівників проектного багатопаливного автозаправного комплексу (АЗК) та користувачів на термін дії особливого періоду дивись окремий розділ ІТЗ ЦЗ (том 2).

2.9.4 Поводження з відходами

Збирання побутових та виробничих відходів здійснюється у спеціальні контейнери з наступним вивозом на полігон твердих відходів за відповідним договором.

РОЗДІЛ 2.10 ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

2.10.1 Землевпорядні роботи перспективного використання земель

Після затвердження даного детального плану на підставі його вимог та положень необхідно розробити відповідну землевпорядну документацію з уточнення цільового призначення існуючої земельної ділянки по вул. Валентина Отамановського, 24 під багатопаливний автозаправний комплекс (АЗК) , код 12.04 для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства (див. розділ 2.4).

2.10.2 Формування земельних ділянок

На підставі землевпорядних робіт буде сформована загальна земельна ділянка з уточненим цільовим призначенням.

2.10.3 Реєстрація земельних ділянок

Вищезазначена землевпорядна документація після її затвердження підлягає державній реєстрації у Державному земельному кадастрі.

РОЗДІЛ 2.11 ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

2.11.1 Перелік проектних рішень містобудівної документації

Проектом даного детального плану території передбачено проведення реконструкції існуючої автозаправної станції під сучасний багатопаливний автозаправний комплекс (АЗК) з будівництвом нової операторської, навісу над роздавальними колонками, підземного резервуару для скрапленого

вуглеводневого газу з окремою ПРК, заміною чотирьох підземних ємностей для рідкого моторного пального, модернізацією технологічного обладнання, облаштуванням окремої колонки ТІР , виконанням заходів ІТЗ ЦЗ з додатковим розміщенням відповідних будівель і споруд.

2.11.2 Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану

Під час розробки даного детального плану території використані матеріали Схеми районного планування Черкаської області, затвердженої у грудні 2005 року, Схеми планування території колишнього Смілянського району, генерального плану селища Холоднянське, розробленого інститутом «Укргруппроект» у 2019 році, затвердженого рішенням Тернівської сільської ради від 28.07.2020 року №25-9/VII, генерального плану м. Сміла, розробленого Проектним інститутом Служби Безпеки України, затвердженого рішенням Смілянської міської ради від 10.11.2021 року №30-1/VIII.

2.11.3 Перелік відповідності містобудівної документації

Детальний план території розроблений з урахуванням діючої містобудівної документації і не суперечить її положенням.

2.11.4 Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування

Стратегічні документи щодо розвитку Тернівської сільської територіальної громади на етапі розроблення даного детального плану території не розглядалися у зв'язку з його обмеженим впливом на територію громади в цілому.

2.11.5 Перелік врахованих положень історико - архітектурного опорного плану

Проектна територія не відноситься до історичних ареалів. На проектній ділянці та прилеглих територіях охоронюваних об'єктів культурної спадщини на момент розроблення даного детального плану не зареєстровано. Проте, якщо в ході будь - яких земляних робіт будуть виявлені об'єкти культурної спадщини, які втратили наземні ознаки, роботи необхідно зупинити і повідомити про знахідки державну службу охорони культурної спадщини.

2.11.6 Перелік врахованих матеріалів

Детальний план виконаний на підставі генерального плану селища Холоднянське та генерального плану м. Сміла, а також Схеми планування території колишнього Смілянського району.

2.11.7 Основні показники детального плану території в межах земельної ділянки по вул. Валентина Отамановського, 24 в селищі Холоднянське

№ п/п	Найменування показників	Один. виміру	Кількість	Примітка
1	Територія в межах розробки проекту	га	3,2	в умовних межах
2	Площа існуючої земельної ділянки	га	0,1981	кадастровий номер 7123784500:02 :000:0004
3	Площа забудови ділянки	м ²	520	
4	Відсоток забудови ділянки	%	26,3	
5	Площа покриттів	м ²	1325	
6	Відсоток покриттів	%	66,9	
7	Площа озеленення ділянки	м ²	136	
8	Відсоток озеленення ділянки	%	6,8	

РОЗДІЛ 2.12 ВИХІДНІ ДАНІ, ДОДАТКИ.

1. Рішення Тернівської сільської ради від 18.10.2024 року № 49 - 22/VIII «Про розроблення детального плану території для реконструкції АЗС вздовж частини вул. Валентина Отамановського с-ща Холоднянське Тернівської територіальної громади Черкаського району Черкаської області».
2. Завдання на розроблення детального плану території , затверджене Тернівським сільським головою Кривдою Ю.І.
3. Витяг з Державного реєстру речових прав.

Індексний номер витягу: 398678755. Дата формування : 10.10.2024.

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 234756571237. Тип об'єкта : земельна ділянка. Кадастровий номер ділянки місця розташування : 7123784500: 02:000: 0004.Опис об'єкта: площа 0,1981 га. Ціна нерухомого майна, встановлена в договорі: 2 912373,38 грн.

Актуальна інформація про речове право

Номер відомостей про речове право: 57049206.Тип речового права: право власності. Дата державної реєстрації: 10.10.2024. Державний реєстратор:

приватний нотаріус Ариванюк НаталіяАнатоліївна., Луцький міський нотаріальний округ, Волинська обл. Підстава внесення запису : Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер : 75482976 від 10.10.2024. Документи, подані для державної реєстрації: договір купівлі – продажу , серія та номер: 4408, виданий 10.10.2024, видавник: приватний нотаріус Луцького міського нотаріального округу Волинської області Ариванюк Наталія Анатоліївна. Власники: ТОВ «ЕНЕРДЖІ ОІЛ», код ЄДРПОУ 41837068, країна реєстрації Україна.

4. Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Дата формування: 14.10.2024. Номер витягу:НВ-995072157202. Кадастровий номер земельної ділянки: 7123784500: 02:000: 0004. Місце розташування: Черкаська область, Смілянський район, в адмінмежах Малосмілянськрї сільської ради. Категорія земель: землі промисловості ,транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення. Вид цільового призначення : під розміщення автозаправної станції. Площа земельної ділянки: 0,1981 га. Інформація про документацію, на підставі якої здійснена державна реєстрація: технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) 02.10.2014; Смілянський районний відділ ЧРФ ДП « Центр ДЗК». Орган, який зареєстрував земельну ділянку: ЧРФ ДП «Центр ДЗК». Дата реєстрації: 28.08.2008.

5. Витяг з Державного реєстру реєстру речових прав.

Індексний номер витягу: 398681718. Дата формування : 10.10.2024.

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 234779071237. Об'єкт речових прав: закінчений будівництвом об'єкт. Тип об'єкта : будівля, нежитлова будівля. АЗС. Ідентифікатор об'єкта в ЄДЕССБ: 01.3187095.4919815.20240923.41.0000.80. Опис об'єкта: загальна площа 30,4 кв. м.. Ціна нерухомого майна, встановлена у договорі: 3 760 957,42 грн. Адреса: Черкаська обл., Черкаський район, селище Холоднянське, вул. Валентина Отамановського, будинок 24.

Відомості про складові частини об'єкта нерухомого майна

Нежитлова будівля АЗС – загальна площа : 30,4 кв.м;

навіс; вбиральня ; огорожа ; вимощення; колонки; резервуари.

Актуальна інформація про речове право

Номер відомостей про речове право: 57049535.Тип речового права: право власності. Дата державної реєстрації: 10.10.2024. Державний реєстратор: приватний нотаріус Ариванюк Наталія Анатоліївна., Луцький міський нотаріальний округ, Волинська обл. Підстава внесення запису :

Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер : 75482976 від 10.10.2024. Документи, подані для державної реєстрації: договір купівлі – продажу , серія та номер: 4407, виданий 10.10.2024, видавник: приватний нотаріус Луцького міського нотаріального округу Волинської області Ариванюк Н. А. Документ, що підтверджує наявність факту виконання умов правочину, заява, серія та номер: 4408, виданий 10.10.2024, видавник: приватний нотаріус Луцького міського нотаріального округу Волинської області Ариванюк Н. А. Власники: ТОВ «ЕНЕРДЖІ ОІЛ», код ЄДРПОУ 41837068, країна реєстрації Україна.

6. Кадастровий план земельної ділянки М 1: 1000.

7. Топографічна зйомка проектної території виконана ФОП Брюховець С.О. у вересні 2024 року. М 1 : 500. Система координат державна СК 63, система висот Балтійська.

8. Наміри забудови власника земельної ділянки.

9. Дані обстеження території проектування в натурі.

Порядок розгляду, погодження та затвердження детального плану території

Цей проєкт детального плану території, згідно зі статтею 20 Закону України « Про регулювання містобудівної діяльності» (далі – Закон) та підпункту 14 пункту 43 « Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 року № 926 (далі - Порядок) підлягає розгляду на засіданні архітектурно-містобудівної ради при відділі містобудування та архітектури Черкаської районної державної адміністрації.

Крім того замовник - виконком Тернівської сільської ради організує і забезпечує, на підставі статті 21 Закону та підпункту 13 пункту 43 Порядку, проведення громадського обговорення проєкту в порядку, затвердженому постановою КМУ від 25.05.2011 року № 555 (із змінами і доповненнями, внесеними постановами КМУ від 24.07.2013 року № 532 , від 23.01.2019 року № 45 та від 31.12.2024 № 1557), разом із звітом про стратегічну екологічну оцінку (СЕО).

При цьому слід врахувати, що проєкт детального плану території та звіт про СЕО оприлюднюються на офіційному веб - сайті виконкому Тернівської сільської ради. Повідомлення про це публікується у друкованих засобах масової інформації (не менш як у двох) на вибір замовника і також на офіційному веб - сайті виконкому. Пропозиції громадськості до детального плану території та звіту про СЕО подаються у строк, який не може становити менш ніж 30 днів з дня оприлюднення проєкту, а громадські слухання проводяться не раніше 10 днів від цього ж дня.

Після врахування пропозицій та зауважень, висловлених під час розгляду проєкту на засіданні архітектурно-містобудівної ради та при громадському обговоренні, і доопрацювання, в разі необхідності, проєкт підлягає розгляду і затвердженню сесією Тернівської сільської ради (частина 8 статті 19 Закону та підпункти 3 і 5 пункту 44 Порядку) разом з звітом про стратегічну екологічну оцінку (СЕО).

Розглянутий і затверджений таким чином «Детальний план території під реконструкцію АЗС вздовж частини вул. Валентина Отамановського с-ща Холоднянське Тернівської територіальної громади Черкаського району Черкаської області» є підставою для видачі містобудівних умов та обмежень для проектування реконструкції об'єктів на території існуючої автозаправної станції під багатопаливний автозаправний комплекс (АЗК). Також, він є підставою для розробки відповідної землепорядної документації щодо уточнення цільового призначення існуючої земельної ділянки відповідно до коду КВЦПЗД 12.04.

