



УКРАЇНА

ОДЕСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
ОДЕСЬКА ОБЛАСНА ВІЙСЬКОВА АДМІНІСТРАЦІЯ

УПРАВЛІННЯ З ПИТАНЬ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ

проспект Шевченка, 4, м. Одеса, 65032, тел./факс (0482) 718-92-94,

E-mail: oblarhitektura@od.gov.ua веб-сайт: <http://uma.od.gov.ua> Код ЄДРПОУ 41150327

№ _____
на № _____ від _____

ПРОТОКОЛ № 1

засідання

АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНОЇ РАДИ

від 23.01.2025 в онлайн-форматі в додатку «Zoom»

На засіданні архітектурно-містобудівної ради (далі - Рада) присутні: Беленко Н.В. - голова Ради, Соснова О.Л. - заступник голови Ради, Зелінська В.В. - секретар Ради, Берман О.О., Воробйова О.В., Єрохіна Н.О., Каплінський В.Ю., Крижантовська О.А., Пічуга Ю.О., Петренко Н.Щ., Поліщук А.О., Салієнко С.В., Фадєєв В.А.

(До початку засідання голова Ради попередила присутніх про наявність певних обмежень відповідно до п.п. 4.4, 4.5 Положення про архітектурно-містобудівну раду при управлінні з питань містобудування та архітектури Одеської обласної державної адміністрації, затвердженого розпорядженням голови Одеської обласної державної адміністрації від 27.03.2017 №219/А-2017 та недопущення дій в умовах конфлікту інтересів).

ПОРЯДОК ДЕННИЙ:

1. Детальний план території для розміщення нового мультимодального терміналу на земельній ділянці орієнтовною площею 5,47 га, розташованого на території Саф'янівської сільської ради Ізмаїльського району (за межами села Стара Некрасівка).

Замовник: Саф'янівська сільська рада Ізмаїльського району Одеської області.

Генпроектувальник: ТОВ ПБ "Базис".

Доповідач: Сурова Олеся Сергіївна.

Рецензент: Єрохіна Наталія Олександрівна - заслужений архітектор України, член правління Одеського обласного відділення «Національної спілки архітекторів України».

По питанню порядку денного слухали доповідача Сурову Олесю Сергіївну.

Земельна ділянка, щодо якої розробляється детальний план території, розташована за межами населених пунктів вздовж лівого берега річки Дунай.

Територія, що підлягає детальному плануванню, розташована біля українського та румунського кордонів.

Ділянка розташована на відстані 0,217 км на південь від державного кордону з Румунією, на південному від водного об'єкту - на березі річки Дунай та має зручний міжнародний транспортний коридор.

Найближча житлова забудова с. Дунайське розташована на відстані 2,029 км на півночі від території, що підлягає детальному плануванню.

Зв'язок з Чорним морем здійснюється через глибоководний судновий хід по гирлу «Бистре» та Сулинському каналу.

Територія, що підлягає детальному плануванню, має площу 5,47 га, та складається з двох земельних ділянок, одна з яких сформована, та має кадастровий номер 5122086300:01:002:0051 з цільовим призначенням 10.08 «для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей», друга земельна ділянка, площею 3,473 га, підлягає формуванню.

Територія, на яку розробляється детальний план території, межує:

- із північної сторони - частково із земельною ділянкою (кадастровий номер 5122086300:01:002:0012) (код 11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості) та із землями Саф'янівської сільської ради Ізмаїльського району Одеської області, що не надані у власність та користування;

- із східної сторони - в безпосередній близькості із земельною ділянкою (кадастровий номер 5122086300:01:002:0090) (код 01.01 - Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва) та із землями Саф'янівської сільської ради Ізмаїльського району Одеської області, що не надані у власність та користування;

- із південної сторони - із урізом води річки Дунай;

- з західної сторони - в безпосередній близькості із земельною ділянкою (кадастровий номер 5122086300:01:002:0013) (Землі промисловості (землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно- побутових будівель, інших споруд) та із землями Саф'янівської сільської ради Ізмаїльського району Одеської області, що не надані у власність та користування.

Комунікації та споруди інженерно-транспортної інфраструктури, що впливають на розвиток території детального планування відсутні.

Територіальний розвиток села Саф'яни тяжіє до змішаного типу: прямокутного – центральна частина, що склалася внаслідок розташування міста на березі озера Саф'яни з вулиць, які протяглися вздовж берега та перпендикулярних до них.

На початок розроблення детального плану території, в межах детального планування відсутні об'єкти та землі природно-заповідного та іншого природоохоронного, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, землі житлової та громадської забудови та землі сільськогосподарського призначення.

Вся територія детального планування на існуючий стан представлена землями водного фонду.

Земельна ділянка 5122086300:01:002:0051 сформована та зареєстрована, інформація про сучасний стан щодо неї наявний в реєстрі Державного земельного кадастру.

Земельна ділянка з кадастровим номером 5122086300:01:002:0051 має - багатокутну форму, неправильну конфігурацію.

Під'їзд до земельної ділянки з північної сторони по ґрунтовій дорозі.

На території, в межах якої розташована земельна ділянка відсутні функціональні зони, що визначені та внесені до Державного земельного кадастру.

Проте, на існуючий стан, зазначена земельна ділянка використовуються за функціональним використанням як водні об'єкти.

В межах земельної ділянки, щодо якої розробляється детальний план території, об'єкти культурної спадщини, їх території та зони охорони пам'яток культурної спадщини не зафіксовані, згідно інформації Департаменту культури, національностей, релігій та охорони об'єктів культурної спадщини Одеської обласної державної адміністрації.

Земельна ділянка, щодо якої розробляється детальний план території, має зручне транспортне сполучення з вул. Нахімова, яка веде до м. Ізмаїл, яка, в свою чергу, сполучена з автомобільною дорогою загального користування державного значення М-15 «Одеса-Рені (на м. Бухарест)» та автомобільною дорогою державного значення Т-16-07 «Ізмаїл-Кілія-Вилкове» в Одеській області.

Проходить територією Ізмаїльського району через Ізмаїл - Кілію - Вилкове. Загальна довжина - 68,3 км.

Земельні ділянки розташовані в прибережній захисній смузі р. Дунай, яка відноситься до великих річок. Прибережна захисна смуга встановлюються по берегу річки від урізу води (у меженний період) шириною - 100 метрів.

Детальним планом території передбачається формування земельної ділянки, загальною площею 3,4698 га комунальної власності Саф'янівської сільської ради Ізмаїльського району Одеської області для розміщення нового мультимодального терміналу, за цільовим призначенням «Для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту» (код 12.02).

Проектом детального планування передбачається нове будівництво комплексу зерносховища з прийому та тимчасового зберігання зернових та вантажного причалу з операційною акваторією, а саме:

- адміністративного корпусу;
- 8 ємностей (силосів) для зберігання зерна;

- 2 ємностей (оперативні силоси);
- механічної майстерні;
- трансформаторної підстанції (понижувальної);
- резервуару для зберігання технічної води;
- насосної станції на водопроводах технічної води;
- скиду дощової води;
- швартових тумб;
- транспортної естакади;
- робочої вежі;
- норійної вежі;
- автоваг з пробовідбірником;
- операторної;
- вантажного причалу.

Технологічний процес на аналогічному підприємстві, яке спеціалізується на зберіганні та перевантаженні зерна, включає такі етапи:

Прийом вантажу: Спершу, судна або вантажівки із зерном прибувають на термінал. Підприємство проводить прийом і реєстрацію прибуття вантажу.

Розвантаження на причалі: Вантаж розвантажується з вантажівок або суден на причалі за допомогою спеціалізованих обладнань, таких як крани.

Зберігання на складах: Вантаж транспортується до силосів для зберігання.

Силоси мають стабільні умови для збереження якості зерна.

Аналіз та контроль якості: Перед зберіганням та під час нього проводяться регулярні аналізи для визначення якості зерна, а також контроль за параметрами, які можуть вплинути на якість продукту.

Підготовка до перевантаження: Перед перевантаженням зерна в транспортні засоби, проводяться підготовчі процеси.

Перевантаження: Зерно перевантажується в транспортні засоби, які далі транспортують її до кінцевих пунктів призначення.

Логістика та доставка: Підприємство має розвинену логістичну систему, яка забезпечує ефективну доставку зерна до клієнтів, включаючи використання транспорту автомобільною системою.

Забезпечення безпеки та екології: Здійснюється постійний контроль за безпекою процесів та захистом навколишнього середовища. Застосовуються заходи для запобігання забрудненню.

Обслуговування та регулярний технічний огляд обладнання: Забезпечується надійність та безперебійна робота усього технічного обладнання шляхом регулярного технічного обслуговування.

Проектований об'єкт включає в себе автоматизацію, комплексну механізацію, дистанційне управління процесами прийому та перевантаження, автоматичний контроль за ними тощо.

Техніко-економічні показники:

- тип ємності – каркасна, металева, хоперного типу;
- габаритні розміри ємності (силосу) для зберігання зерна – 22,0 м в діаметрі;
- об'єм ємності (силосу) для зберігання зерна – 6382,0 м³;
- висота ємності (силосу) для зберігання зерна – 21,42 м;
- габаритні розміри насосної станції на водопроводах технічної води – 5,2 x 5,6 м в осях;
- висота пункту насосної станції на водопроводах технічної води – 4,0 м;
- габаритні розміри адміністративного корпусу – 10,0 x 20,0 м в осях;
- висота пункту адміністративного корпусу – 10,7 м;
- габаритні розміри ємності (силосу оперативні силоси) – 8 м в діаметрі; H=20,635 м;
- об'єм ємності (силосу) для зберігання зерна – 657,0 м³;
- габаритні розміри розподільчий трансформаторний пункт – 2,5 x 2,5 м в осях;
- висота пункту розподільчий трансформаторний пункт - 4,0 м;
- габаритні розміри резервуару для зберігання технічної води – 6.4 x 10 м в осях;
- висота пункту резервуару для зберігання технічної води – 4,0 м;
- габаритні розміри скиду дощової води – 5x5 м в осях;
- висота пункту скиду дощової води – 3,0 м;
- габаритні розміри робочої вежі – 12,0 x 10,8 м в осях;
- висота пункту робочої вежі – 42,0 м;
- габаритні розміри норійної вежі – 7,2 x 6,0 м в осях;
- висота пункту норійної вежі – 37,0 м;
- габаритні розміри операторної – 39x4.7 м в осях;
- висота операторної – 6,0 м;
- площа земельної ділянки – 3,473 га;
- загальна площа забудови, в тому числі інфраструктурні об'єкти - 678,75 тис. м²;
- відсоток забудови земельної ділянки - 28%;
- потужність: об'єм зберігання - 75 тис. тон; об'єм перевантаження 2 млн. т на рік - 6 тис. тон/добу;
- кількість перевантажених вантажних автомобілів – 180 одиниць/добу;
- кількість робочих місць – 4 зміни (зміна 1- 10, зміна 2 - 10, зміна 3 - 10, зміна 4 - 10) і всього 40 місця;
- санітарно-захисна зона силосів, ємностей, причалу - 100 м, як складових портової інфраструктури.

В обговоренні прийняли участь Берман О.О., Поліщук А.О., Єрохіна Н.О.

Рецензія позитивна.

Голосування: за те, щоб рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації - Детальний план території для розміщення нового мультимодального терміналу на земельній ділянці орієнтовною площею 5,47га, розташованого на території Саф'янівської сільської ради Ізмаїльського району (за межами села Стара Некрасівка) - 9, проти - 0, утримались - 0.

Вирішили: рекомендувати до подальшого затвердження проєкт містобудівної документації - Детальний план території для розміщення нового мультимодального терміналу на земельній ділянці орієнтовною площею 5,47 га, розташованого на території Саф'янівської сільської ради Ізмаїльського району (за межами села Стара Некрасівка).

Голова Ради

Надія БЄЛЄНКО

Секретар Ради

Вікторія ЗЕЛІНСЬКА