

# ЖИТОМИРСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ

## ДЕПАРТАМЕНТ РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ

### Управління регіонального розвитку та містобудівного кадастру

#### Витяг з протоколу № 1 засідання обласної архітектурно-містобудівної ради

31 травня 2018 р.

м. Житомир

Голова ради – Мединський В.Х.

Секретар ради – Радченко А.В.

Члени ради:

Присутні: Гаврилук Д.С., Грабчук С.В., Кудрицький П.В., Кобилинський І. В., Кондратюк В.І.; Кончаківська С. П., Котюк Р.В., Нагребельний В.В., Пятницький В.Б., Олійник В.В., Радченко В.О., Руднік В.І., Семенюк М.М., Сич Б.І., Черкасова Є.Л., Умінська В.С..

Відсутні: Блажівський І. Й., Буланов С.О., Коваленко Л.І., Плотко О.С., Шеффер А.М.; Щebetов Р. О., Ярошук М.В.

Запрошені:

Белий В. П. – голова Вільської сільської ради Черняхівського району Житомирської області.

Засідання вів Мединський В.Х. – заступник директора департаменту–начальник управління регіонального розвитку та містобудівного кадастру, головний архітектор департаменту регіонального розвитку Житомирської обласної державної адміністрації, голова ради.

#### *Слухали 1:*

Інформацію головного архітектора проекту Радченка Віталія Олександровича про проект містобудівної документації «Детальний план території земельних ділянок для розміщення підприємства птахівництва на території Вільської сільської ОТГ Черняхівського району Житомирської області». Детальний план території розроблено товариством обмеженої відповідальності «Базис» у 2018 році на замовлення Черняхівської райдержадміністрації

Метою проекту ДПТ є вирішення першочергових питань з врахуванням комплексного розвитку даного середовища, а саме:

- впорядкування території з максимальним врахуванням приватних та громадських інтересів;
- визначення планувальної організації і функціонального призначення, просторової композиції і параметрів забудови, ландшафтної організації ділянки для розміщення підприємства птахівництва та допоміжних підприємств;

- формування комфортного середовища з оптимальними умовами праці;
- резервування територій для прокладання вулично-дорожньої мережі загального користування;
- вдосконалення вулично-дорожньої мережі;
- визначення подальшого містобудівного розвитку.

Головним завданням ДПТ є деталізація планувальної структури і типу забудови на території проектування згідно рішень проекту районного планування Черняхівського району з уточненням планувальних рішень на окремих ділянках, в тому числі, з врахуванням інвестиційної ініціативи щодо будівництва птахофабрики та супутнього підприємства по виготовленню кормів.

Ділянка розроблення ДПТ, площею 120 га, знаходиться в межах Черняхівського району на землях Вільської сільської об'єднаної територіальної громади (ОТГ) північніше села Іванків, на територіях колишніх молочної ферми, господарського двору та тракторної станції. З півдня на північ проходить дорога місцевого значення, що поєднує між собою села Іванків та Клітище.

Ділянка являє собою покинуті території, що певний час не використовувалася. Ґрунти на ділянці проектування не відносяться до особливо цінних земель. Переважна рослинність – трава та кущі, що не відносяться до рідкісних і не внесені до Червоної книги. Фруктовий сад складається з 40-річних яблуневих дерев, що не плодоносять.

Згідно діючого проекту районного планування Черняхівського району від 1986 року, ділянка не належить до зон осушення чи зрошення, лісових фондів та територій промисловості.

В межах розроблення ДПТ забудова відсутня, на території колишніх молочної ферми, господарського двору та тракторної станції знаходяться зруйновані будівлі. В північно-східній частині розташовано сільське кладовище.

Найближча житлова забудова знаходиться в межах села Іванків на південь від ділянки розроблення ДПТ.

На території опрацювання виявлено об'єкт культурної спадщини, а саме пам'ятку історії місцевого значення – Братська могила радянських воїнів, охоронний № 1272. Розташована вона на території сільського кладовища, що знаходиться в північно-східній частині території розроблення ДПТ. Охоронна зона пам'ятки обмежується територією кладовища.

Вздовж дороги, що веде від с. Іванків до кладовища та зі східного боку території ДПТ проходить повітряна лінія електропередачі 10 кВ. Зі сходу в напрямку на південний захід проходить кабель зв'язку. Центральне теплопостачання, газопостачання, водопостачання та каналізація відсутні. Існуючі на ділянці проектування водопровідні мережі не діючі.

Майже вся територія використовується для ведення селянського господарства та має зелені насадження. Виключення становлять території колишніх молочної ферми, господарського двору та тракторної станції, де наявні залишки твердого покриття.

Планувальними обмеженнями для здійснення нової забудови на території ДПТ слугують:

- 1) санітарно захисна зона кладовища – 300 м;
- 2) охоронні зони інженерних мереж, зокрема:  
повітряна лінія електропостачання 10 кВ – 10 м;  
кабельна лінія зв'язку – 4 м;

На основі аналізу існуючої містобудівної ситуації та перспективи функціонально-планувального розвитку, який передбачений проектом районного планування Черняхівського району, детальним планом передбачається розміщення сільськогосподарського підприємства птахівництва та підприємства по виготовленню кормів.

Суміжні з підприємством території відносяться до зони сільськогосподарського призначення та використовуються як сільськогосподарські угіддя.

Птахофабрика займається вирощуванням курчат-бройлерів м'ясного напрямку продуктивністю до 1 млн. голів на рік. Підприємство розділене на зони які працюють на забезпечення всіх потреб для вирощування бройлерів: виготовлення комбікорму та підстилки для птиці, переробка птиці і відходів з неї.

У виробничій зоні знаходиться 6 пташників, в яких бройлери вирощуються 42 дні на підстилці. В процесі вирощування, відбракована здорова птиця відправляється у відомчий магазин птахофабрики для наступної її реалізації населенню.

Зона зберігання та збагачення кормів збагачує базовий комбікорм для отримання повноцінного харчового раціону для певного віку курчат-бройлерів.

Зона випуску готової продукції виробляє фасоване м'ясо птиці. Відходи з птиці переробляються в кісткове борошно, яке використовується для збагачення комбікорму. В зоні зберігання та переробки відходів переробляють підстилку та воду з першого миття в мінеральні добрива.

На території адміністративної зони знаходиться котельня на твердому паливі яка працює на дровах і локальні очисні споруди для очистки господарсько-побутових стічних вод.

Комбікормовий завод виробляє базовий корм для птиці, який в подальшому збагачується в зоні зберігання та збагачення кормів.

Дощову і талу воду з підприємства передбачається відводити відкритим способом по гідрозольованим лоткам в накопичувальну ємність для подальшого транспортування на локальні очисні споруди. Вода після очистки використовується для поливу.

В межах ДПТ передбачено наступні види використання території:

- території сільськогосподарських угідь, що використовуються для ведення особистого селянського господарства (птахофабрика);
- території для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- території для ведення особистого селянського господарства в межах с.Іванків, що використовуються під городництво;

- території транспортного використання – проїзди, дороги;
- територія кладовища.

Режим забудови території проектування передбачає використання даної території для розміщення сільськогосподарського підприємства птахівництва та підприємства по виготовленню кормів.

Передбачається встановлення санітарно-захисних зон сільськогосподарських підприємств для відокремлення їх від житлової забудови села Іванків, а саме: для птахофабрики – 300 м, для комбикормового заводу – 100 м. Також передбачена санітарно-захисна зона існуючого кладовища, що становить 300 м.

Для території існуючої забудови, на яких не забезпечуються необхідні містобудівні умови (санітарні, протипожежні, побутові), встановлюється особливий обмежений вид містобудівного освоєння – “статус невідповідності”, яким не дозволяється нове будівництво та реконструкція з добудовою.

Розміщення нежитлової забудови в межах санітарно захисних та охоронних зон мереж та об'єктів можливе тільки при погодженні з відповідними службами експлуатантами.

Даний детальний план розроблено з метою визначення меж ділянки для будівництва та обслуговування підприємства птахівництва.

Визначення меж окремих функціональних зон виконана відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

Детальним планом передбачаються наступні рішення:

- Влаштування підприємства птахівництва, орієнтована потужність підприємства до 1 млн. голів курчат-бройлерів на рік.
- Територія птахофабрики поділена на 8 функціональних зон:
  - А. Адміністративно-господарська зона;
  - Б. Зона зберігання та збагачення кормів;
  - В. Виробнича зона;
  - Г. Зона приготування та зберігання підстилки;
  - Д. Зона випуску готової продукції;
  - Е. Територія комбикормового заводу;
  - Ж. Зона для збереження та переробки відходів;
  - З. Зона для вирощування сільськогосподарських культур.
- Передбачена резервна територія для розширення проектного підприємства.
- Гранична поверховість нової забудови не нормується.
- Влаштування нових автомобільних та пішохідних шляхів відповідно до діючих правил, норм та стандартів;
- Забезпечення ділянки проектування автостоянками (для вантажних автомобілів, автобусів та легкових автомобілів);
- Влаштування місцевих проїздів навколо підприємства птахофабрики;
- Влаштування артезіанської свердловини з водонапірної вежею, для потреб підприємства;

- Влаштування огороження навколо 1-го поясу СЗЗ артезіанської свердловини;
- Заборона розміщення в 1-му поясі СЗЗ свердловини будівництва будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних);
- Влаштування смуги зелених дерево-чагарникових насаджень в санітарно-захисній зоні.

Детальним планом території передбачене наступне інженерне забезпечення підприємств:

- Водопровід – підключення до проектної свердловини;
- Каналізація – влаштування локальних очисних споруд типу «Біотал»;
- Електрозабезпечення – від проектної лінії електромережі.

Проектом ДПТ передбачається влаштування пожежної водойми для забезпечення пожежогасіння комплексу птахофабрики.

Проектом передбачено розміщення на території ДПТ об'єктів, що можуть здійснювати негативний вплив на навколишнє середовище, а саме: підприємство птахівництва та комбікормовий завод.

Згідно з діючими Державними санітарними нормами було встановлено такі санітарно-захисні зони підприємств:

- Підприємство птахівництва, потужність до 1 млн. голів курчат-бройлерів на рік, смуга першого поясу СЗЗ – 300м.
- Підприємство комбікормового заводу, смуга першого поясу СЗЗ – 100м.
- Артезіанська свердловина, смуга першого поясу СЗЗ – 50м.

Санітарно-захисні зони визначені від меж запроектованих підприємств та враховують всі можливі джерела забруднення, що виникають під час функціонування підприємств.

Передбачається влаштування смуги зелених дерево-чагарникових насаджень в санітарно-захисній зоні завширшки 50 м для підприємства птахівництва та 20 м для комбікормового заводу з боку житлової забудови.

Розрахунковий термін реалізації ДПТ передбачається в 1 етап та становить від 3 до 5 років.

Даний проект детального плану був розглянутий та погоджений громадськістю, протокол від 06.04.2018.

#### Виступили:

В обговоренні прийняли участь:

Черкасова Є.Л., Кудрицький П.В., Кончаківська С.П., Семенюк М.М., Нагребельний В.В., зокрема Семенюк М.М. - заступник начальника управління – начальник відділу екологічної експертизи, погоджень та природокористування управління екології та природних ресурсів облдержадміністрації - зазначив, що об'єкт значний та цікавий, у подальшому проектуванні потрібно врахувати, що даний об'єкт попадає під оцінку впливу довкілля. Підтримав при умові врахування всіх зауважень і пропозицій.

Мединський В.Х. – (заступник директора департаменту– начальник управління регіонального розвитку та містобудівного кадастру, головний архітектор департаменту регіонального розвитку Житомирської обласної державної адміністрації голова ради) відмітив, що даний об'єкт важливий і стратегічний для розвитку громади. Розміщення такого підприємства є одним із головних містобудівних факторів, зокрема, це значні інвестиції для області.

Запропонував погодити для подальшого затвердження згідно вимог чинного законодавства України.

**Ухвалили:**

1. Інформацію головного архітектора проєктів, ТОВ «Базис» Радченка Віталія Олександровича щодо проєкту детального плану території земельних ділянок для розміщення підприємства птахівництва на території Вільської сільської ОТГ Черняхівського району Житомирської області узяти до відома.

2. Проєкт детального плану території земельних ділянок для розміщення підприємства птахівництва на території Вільської сільської ОТГ Черняхівського району Житомирської області погодити для подальшого затвердження з урахуванням зауважень і пропозицій:

- головного управління Держпродспоживслужби в Житомирській області від 17.04.2018 № 05-02/2183;

- управління цивільного захисту населення Житомирської облдержадміністрації від 04.05.2018 №336/2-11;

- управління державної служби з надзвичайних ситуацій у Житомирській області від 26.04.2018 № 04-13/1445;

- управління екології та природних ресурсів Житомирської облдержадміністрації від 11.04.2018 № 1124/1-3/1-1-0480;

- управління культури Житомирської облдержадміністрації від 27.04.2018 №654-1.12/12-18.

3. Відмітити за якість розробки ТОВ «Базис» м. Житомир проєкт містобудівної документації детальний план території земельних ділянок для розміщення підприємства птахівництва на території Вільської сільської ОТГ Черняхівського району Житомирської області.

*Голова ради*

*Секретар ради*



**В.Х. Мединський**

**А.В. Радченко**