Пояснювальна записка

до проекту рішення Чернігівської міської ради «Про надання дозволу на розроблення проекту Детального плану території багатоквартирної житлової забудови в кварталі вулиць Кільцевої, Балицького та І. Багряного»

Згідно з Генеральним планом розвитку м. Чернігова (далі – Генплан міста), затвердженим рішенням Чернігівської міської ради від 25 грудня 2003 року (10 сесія 4 (24) скликання), до основних факторів, які сприяють розвитку міста, відноситься наявність значної кількості вільних виробничих та комунально-складських територій, обладнаних необхідною інфраструктурою.

Станом на 01.01.2003 року загальна площа всіх промислових підприємств та будівельних організацій (844 га), територій спецпризначення (224,7 га), комунально-складських об’єктів (215,6 га), організацій зовнішнього транспорту і зв’язку складала близько 20 % території міста.

Аналіз території виробничої та комунально-складської зони міста виявив, що вона використовується недостатньо ефективно: фактично незабудовані ділянки складають близько 75 га. Крім того, має місце так званий умовний резерв, тобто території в межах промислових підприємств, які можуть бути вивільнені в разі реконструкції та ущільнення промислової забудови, раціональної організації промислової території. Такий умовний резерв складає по місту понад 115 га. Таким чином, виробнича та комунально-складської зона міста має значний територіальний резерв.

Генплан міста намітив стратегію по відношенню до цієї зони міста, виходячи з передумови створення здорового середовища для жителів міста і необхідності інтенсифікації використання земельних ресурсів в промислових та комунально-складських зонах, яка полягає у наступному: максимальне використання виробничих площ та земельних ділянок; вивільнення частини земельних ділянок та виробничих площ для організації нового виробництва або передачі їх іншим користувачам; винесення, перебазування чи перепрофілювання підприємств за екологічними та архітектурно-планувальними умовами тощо.

На сьогодні житлова проблема в місті є однією із найважливіших соціальних проблем. ЇЇ вирішення можливе за рахунок створення умов, за яких кожен мешканець міста вільно, відповідно до своїх потреб і можливостей, зможе або отримати комунальне житло, або самостійно його збудувати, або придбати у власність чи взяти в оренду.

До того ж, до основних факторів, які ускладнюють ефективний розвиток міста в цілому і житлового будівництва зокрема, відноситься наявність об’єктивних обмежень просторового (територіального) розширення міста: на півночі – аеродром; на сході та півдні – р. Десна; на заході – об’їзна дорога.

Проведений у Генплані міста аналіз міських територіальних ресурсів виявив майже 300 га вільних від забудови земель станом на 01.01.2003 року, які при відповідних умовах можливо використати для забудови на розрахунковий період до 2020 року.

Для забезпечення житлом мешканців міста відповідно до розрахунків Генплану міста потреба у територіях для житлового будівництва на розрахунковий період до 2020 року становить 650 га (серед якої 390 га – території, які пропонувалися включити до проектної межі міста (райони «Масани» та «Новий Білоус»))..

Аналіз містобудівної ситуації, яка на сьогодні склалася в місті Чернігові, підтверджує, що освоєння територій, передбачених Генпланом міста під житлове будівництво за його межами, є досить складним.

Питання зростання обсягів житлового будівництва в місті залишається актуальним. Розміщення додаткових, в порівнянні з Генпланом міста, обсягівжитлового будівництва дає можливість збільшити показники житлової забезпеченості на 1 людину орієнтовно до 30 кв.м, що відповідає сучасній тенденції поступового покращення соціальних умов населення міста Чернігова.

Враховуючи викладені обставини, на цей час виникає необхідність пошуку

додаткових територій (у тому числі, територій недіючих виробничих та комунально-складських об’єктів), які придатні для розміщення житлової забудови, крім передбачених Генпланом міста.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Топаз» (лист від 03.02.2016 № 15-27/2) звернулося до Чернігівської міської ради з проханням надати дозвіл на розроблення детального плану території в межах вулиць Кільцевої, Балицького та І. Багряного під багатоквартирну житлову забудову з об’єктами соціально-побутового призначення.

Рішенням Чернігівської міської ради від 26 вересня 2014 року «Про поновлення договорів оренди земельних ділянок юридичним та фізичним особам та внесення зміни до договору оренди земельної ділянки» (44 сесія 6 скликання) у зв’язку із закінченням терміну дії договору оренди земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «Топаз» передано земельну ділянку (кадастровий номер 7410100000:02:046:0057) в короткострокову оренду, строком до 26 вересня 2016 року, площею 5,0452 га, по вул. Кільцевій, 14 для проектування та будівництва торгово-побутового комплексу.

На підставі державного акта про право власності на земельну ділянку від 03.08.2007 № 2684 (3176) товариству з обмеженою відповідальністю «Топаз» належить земельна ділянка (кадастровий номер 7410100000:02:046:0056), загальною площею 0,1 га, по вул. І. Багряного, 49 для ведення особистого підсобного господарства.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Форест-3», яке є орендарем та власником земельних ділянок для будівництва автоцентру, торгівлі супутніми товарами та надання побутових послуг по вул. Кільцевій, розташованих поряд з вказаними земельними ділянками товариства з обмеженою відповідальністю «Топаз», надає свою згоду на розроблення зазначеного детального плану території в межах вулиць Кільцевої, Балицького та І. Багряного під багатоквартирну житлову забудову з об’єктами соціально-побутового призначення (лист від 03.02.2016 № 16-4/7).

Рішенням Чернігівської міської ради від 2 лютого 2009 року (34 сесія 5 скликання) затверджене містобудівне обґрунтування з розміщення автоцентру з торгівлею супутніми товарами та наданням побутових послуг по вулиці Кільцевій, яке було розроблене фізичною особою-підприємцем Мазур Т. Г. на замовлення товариства з обмеженою відповідальністю «Форест-3» та погоджене Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст «Діпромісто» імені Ю. М. Білоконя (лист від 20.01.2009 № 3-104).

Рішенням Чернігівської міської ради від 2 лютого 2009 року «Про надання, вилучення і передачу земельних ділянок юридичним та фізичним особам в межах м. Чернігова та надання згоди на розроблення технічної документації із землеустрою» (34 сесія 5 скликання) товариству з обмеженою відповідальністю «Форест-3» затверджено проект відведення та змінено цільове призначення орендованої земельної ділянки площею 2,3265 га по вул. Кільцевій в Олександрівці, замість: «для будівництва житлового комплексу» – «для будівництва автоцентру, торгівлі супутніми товарами та надання побутових послуг», а рішенням від 27 листопада 2009 року «Про надання, вилучення і передачу земельних ділянок юридичним та фізичним особам в межах м. Чернігова» (44 сесія 5 скликання) – подовжено строк короткострокової оренди цієї ділянки на 5 років.

Рішенням Чернігівської міської ради від 27 березня 2009 року «Про надання, вилучення і передачу земельних ділянок юридичним та фізичним особам в межах м. Чернігова та надання згоди на розроблення технічної документації із землеустрою» (36 сесія 5 скликання) товариству з обмеженою відповідальністю «Форест-3» затверджено проект відведення та змінено цільове призначення власних земельних ділянок по вул. Григорія Балицького, 52 та Григорія Балицького, 54 в Олександрівці, замість: «для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)» – «для будівництва автоцентру, торгівлі супутніми товарами та надання побутових послуг».

Зазначені земельні ділянки розташовані в північній частині м. Чернігова та відповідно до планувальної структури міста відносяться до групи житлових кварталів «Олександрівка». Ці ділянки фактично вільні від забудови (розташовані лише невеликі приміщення для охорони) та зелених насаджень, мають спокійний рельєф та виходять на «червону лінію» вулиці Кільцевої. Вони забезпечені стабільними транспортними зв’язками з іншими районами міста, а також інженерними мережами, що проходять вздовж вул. Кільцевої.

Згідно з планом зонування Тимчасового порядку використання території м. Чернігова ці ділянки розташовані в зоні В-1 «Комунально-складська та виробнича зона з підприємствами У класу санітарної шкідливості виробництв» (санітарно-захисна зона таких підприємств не більше 50 метрів), в якій не передбачено будівництво багатоквартирних житлових будинків.

В той же час, відповідно до чинного земельного законодавства вказані земельні ділянки, окрім розташованої по вул. І. Багряного, 49, відносяться до категорій земель житлової та громадської забудови.

На земельній ділянці товариства з обмеженою відповідальністю «Топаз» та поряд з нею, а також поряд із земельною ділянкою товариства з обмеженою відповідальністю «Форест-3» розташовані артезіанські свердловини водозабору «Бобровиця». Відповідно до плану дії обмежень за екологічними умовами Тимчасового порядку використання території м. Чернігова зазначені ділянки знаходяться в межах другого поясу санітарної охорони водозабору та в зоні потенційного підтоплення грунтовими водами.

В планувальному відношенні земельні ділянки, що розглядаються, розташовані поряд з кварталами садибної забудови та мікрорайонами багатоквартирної житлової забудови по вул. Генерала Бєлова та вул. Кільцевій, яка виконує функції малої об’їзної дороги.

Доцільність зміни використання цих ділянок на сельбищну територію обумовлюється, крім вказаних вище (забезпеченість стабільними транспортними зв’язками з іншими районами міста та інженерними мережами), рядом інших факторів, зокрема: вигідним місцеположенням поблизу однієї з головних магістралей міста – вулиці Кільцевої; близькістю до місць прикладання праці; розташуванням поблизу сформованих мікрорайонів багатоквартирної забудови, забезпечених інженерними мережами та соціальною інфраструктурою; наявністю рекреаційних зон – лісопарку «Ялівщина» і Комсомольського парку; сприятливими інженерно-будівельними умовами.

Частиною 1 статті 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено, що детальний план території у межах населеного пункту уточнює положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну організацію і розвиток частини території. Він розробляється з метою визначення планувальної організації і функціонального призначення, просторової композиції і параметрів забудови та ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території населеного пункту, призначених для комплексної забудови чи реконструкції.

Відповідно до частини 4 статті 10 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» за рішенням органу місцевого самоврядування для розроблення детального плану території крім коштів державного та місцевих бюджетів можуть залучатися кошти з інших джерел, не заборонених законом, за умови виконання функцій замовника відповідним органом місцевого самоврядування.

Враховуючи викладене, пропонуємо надати управлінню архітектури та містобудування Чернігівської міської ради дозвіл на розроблення проекту Детального плану території багатоквартирної житлової забудови в кварталі вулиць Кільцевої, Балицького та І. Багряного та залучення коштів вказаних вище орендарів і власників земельних ділянок для його розроблення.

Начальник управління архітектури

та містобудування міської ради С. С. Калюжний