

**Технічний звіт
Товариство з обмеженою відповідальністю
"Юніверсал Лоджистік"**

Логістичний комплекс

Київська область, Бориспільський район, село Велика
Олександрівка, вулиця Київський шлях, 121а, Україна

Випуск: 23.04.2015

AECOM

Horizon Business Park
4 N. Grinchenko Street
Kiev 03038, Ukraine
www.aecom.com

+380 44 496 3887 tel
+380 44 496 3887 fax
www.aecom.com



© AECOM

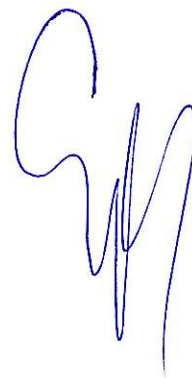
AECOM **AGILITY**
CLIENTS
EMPLOYEES
EXCELLENCE
INNOVATION
INTEGRITY
PROFITABLE
GROWTH
SAFETY

Quality Information

Document	Report		
Ref	договір AU/UL-337/14	Date	25/11/2014
Prepared by	Andriy Polishchuk Kseniya Drozdyuk Vladimir Glibko	Reviewed by	Elena Kolesnikova
Revised by			

Revision History

Revision	Revision Date	Details	Authorized
			Name/Position Signature
Issue final	23 April 2015		Sergey Izdebsky



Зміст

Висновки з аналізу документації	4
Аналіз документів існуючих охоронних зон магістральних трубопроводів та обґрунтування щодо законності їх зменшення в рамках чинного законодавства України	6
Перелік додатків.....	11

Висновки з аналізу документації

Логістичний комплекс розташований на території Великоолександрівської сільської ради за адресою: вулиця Київський шлях 121 «А» (колишня вулиця Леніна, 121 «А»), с. Велика Олександрівка, Бориспільського району Київської області,. Площа складських приміщень розрахована на прийняття на зберігання, власне зберігання та відвантаження лікарських засобів, медичних препаратів, перев'язувальних матеріалів, предметів гігієни та інших медичних товарів (матеріалів), сумісне та окреме збереження яких не заборонено діючими нормами та правилами.

На підставі вивчених та проаналізованих документів, адміністративно-складський комплекс, розташований на території Великоолександрівської сільської ради за адресою вул. Київський шлях, 121-А с. Велика Олександрівка, Бориспільський район, Київська область, що належить Товариству з обмеженою відповідальністю «Юніверсал Лоджистік» було запроектовано, збудовано та введено в експлуатацію у відповідності з вимогами діючих на той час законодавчих актів у сфері будівельної діяльності, вимог чинних нормативних документів, на підставі дозволів та погоджень, отриманих від державних органів у встановлені строки та у передбачений законом спосіб.

При проектуванні об'єкта Замовником було виконано перелік заходів, передбачених діючими на той час законодавчими актами та нормативними документами, отримано необхідні погодження та дозволи від державних органів, що дозволило здійснити будівництво адміністративно-складського комплексу у відповідності з чинним на час будівництва законодавством та експлуатувати його на даний час відповідно з вимогами, передбаченими нормативними документами, що діють у даній галузі.

Архітектурно-конструктивні рішення логістичного комплексу та існуючі інженерні мережі виконані за окремими проектами у відповідності з законодавчими вимогами та нормами, із застосуванням нових технологій та матеріалів. Реалізація цих рішень дозволила створити на поточний момент сучасний логістичний комплекс з високим рівнем функціональності та ефективності, призначений для прийому та зберігання фармацевтичних товарів широкого призначення. Дотримання вимог, що пред'являються чинним законодавством України та нормативними актами до адміністративно-складських комплексів з питань життєдіяльності комплексу, дозволяє забезпечити його експлуатацію на рівні, що відповідає вимогам законодавства з врахуванням індивідуальних вимог орендарів.

Проектні рішення існуючого складу адміністративно-складського комплексу відповідають державним стандартам, нормам, правилам і забезпечують безпечну експлуатацію будівель та споруд у разі дотримання передбачених Планом локалізації та ліквідації аварійних ситуацій і аварій заходів з охорони праці, техніки безпеки, вибухопожежобезпечності та правил експлуатації будівель, споруд та інженерних мереж.

Інженерне забезпечення комплексу цілком автономне, незалежне від міських служб. Водозабезпечення – від власної артезіанської свердловини, аварійне електропостачання забезпечують встановлені два дизель - генератори, сумарна потужність яких повністю забезпечує потреби комплексу.

Існуюча система опалення та гарячого водопостачання забезпечує обігрів комплексу та подачу гарячої води користувачам від основних газових котлів. Підігрів води у літній період здійснюється від резервного газового котла. Паралельно з цим на Об'єкті у відповідності до затвердженої документації виконуються роботи по монтажу водогрійних котлів на пелетах, а також відпрацьовуються проектні рішення на застосування енергії геотермальних насосів. Ці заходи у майбутньому дадуть можливість мінімізувати використання природного газу для опалення, а можливо і повністю відмовитись від його

використання, що в кінцевому результаті дасть можливість забезпечити роботу Об'єкту в абсолютно автономному режимі за рахунок власних джерел теплопостачання.

Комплекс споруджено на території Великоолександрівської сільської ради Бориспільського району Київської області по вул. Київський шлях, 121-А на земельній ділянці, переданій під забудову рішенням Великоолександрівської сільської ради. Питання землевідведення земельної ділянки під будівництво об'єкту між Замовником та державними органами були виконані у суворій відповідності з вимогами діючого на той час законодавства, у встановлені строки та на законних підставах.

Таким чином, проведений аналіз існуючої документації щодо відведення земельної ділянки під забудову, проектної, погоджувальної та дозвільної документації та візуальний огляду адміністративно – складського комплексу, виконаний фахівцями компанії «АІКОМ Україна» дає можливість зазначити, що:

- в період з 2004р. по 2008 р. на території Великоолександрівської сільської ради Бориспільського району Київської області у відповідності з вимогами чинного на той час законодавства, на підставі отриманої у передбачений законом спосіб дозвільної документації та необхідних погоджень, отриманих від державних органів, було створено новий об'єкт – складські приміщення, територія яких по всьому периметру земельної ділянки, переданої під забудову рішенням Великоолександрівської сільської ради, була обмежена залізобетонною огорожею висотою 2,2 метри.
- адміністративно-складський комплекс обладнано сучасною технікою та технічними засобами, які дозволяють забезпечити безпечні умови праці персоналу, безпечну експлуатацію будівель, споруд та існуючих інженерних мереж. Питання організації та забезпечення належної пожежної безпеки, дотримання екологічних норм, що пред'являються до даної категорії складських будівель відпрацьовані і дотримуються відповідно з вимогами чинного законодавства України.
- техніко-економічні показники комплексу, його сучасне обладнання та технології, що застосовуються, забезпечують прийом та зберігання фармацевтичних товарів широкого призначення та застосування з дотриманням вимог, що пред'являються чинним законодавством та нормативними актами України до адміністративно-складських комплексів, та індивідуальними вимогами орендарів.

Висновок:

Виходячи із зазначеного, на підставі вивчених та проаналізованих документів, адміністративно-складський комплекс, розташований на території Великоолександрівської сільської ради за адресою вул. Київський шлях, 121-А с. Велика Олександрівка, Бориспільський район, Київська область, що належить Товариству з обмеженою відповідальністю «Юніверсал Лоджистік», було запроектовано і в послідовному збудовано та введено в експлуатацію у відповідності з вимогами діючих на той час законодавчих актів у сфері будівельної діяльності, вимог чинних нормативних документів, на підставі дозволів та погоджень, отриманих від державних органів у встановлені строки та у передбачений чинним законодавством спосіб.

Аналіз документів існуючих охоронних зон магістральних трубопроводів та обґрунтування щодо законності їх зменшення в рамках чинного законодавства України

Поряд з Логістичним комплексом з південного заходу проходять магістральні газопроводи «Єфремівка-Диканька-Київ» ЄДК Ду-1000 Ру=5,5МПа та «Південний промінь» Ду 500 Ру=5,5 МПа.

Відповідно з Генеральним планом села Велика Олександрівка, виконаним ДП «УКРНДПІЦІВІЛЬБУД» у 2013 році та затвердженим Рішеннями сесії сільської ради від 26.12.2013 року №1617-59-VI та від 05.12.2014 року №2427-78-VI, відстань від фундаменту будівлі складського комплексу до магістрального газопроводу ЄДК Ду-1000 Ру=5,5МПа складає 230м, а до газопроводу Ду 500 Ру=5,5 МПа ця відстань складає 250м.

Прилеглі до Комплексу ділянки магістральних трубопроводів в районі села Велика Олександрівка, як зазначено у листі НАК «Нафтогаз України» від 18.09.2014 року №2-3298/1.7МЕВУ-14, входять до складу об'єктів підвищеної небезпеки, включеного до Державного реєстру об'єктів підвищеної небезпеки під кодом №32.22203175.02.1. На цей Об'єкт розроблена і затверджена Декларація безпеки, що отримала позитивний експертний висновок Інституту державного управління у сфері цивільного захисту №63/10-6, згідно якого встановлений комплекс протиаварійних заходів на магістральних газопроводах оцінено як обґрунтований та достатній, а рівень аварійного ризику-як прийнятний.

На підставі проведеного аналізу документів, вивчення прилеглої до Об'єкту місцевості та наявних інженерних споруд, можна зробити висновок, що існуючі охоронні зони магістральних газопроводів господарську діяльність Товариства з обмеженою відповідальністю «Юніверсал Лоджистік» не обмежують, так як охоронна зона «Південний промінь» Ду 500мм км (141,7-141,9) відповідно до нормативних вимог складає 150м., а що охоронна зона магістрального газопроводу «Єфремівка-Диканька-Київ» Ду 1000мм, км (141,7-141,9) встановлена Держгірпромнаглядом України за погодженням з філією «Управління магістральних газопроводів «Київтрансгаз» ПАТ «Укртрансгаз» та з врахуванням позитивного висновку експертизи ДП «Київський ЕТЦ» від 12.07.2013р. №80.2-15-00-155189.13 у розмірі 175 метрів на цілком законних підставах у відповідності з діючим чинним законодавством України, що підтверджується офіційними документами: План-схемою зменшення охоронної зони МГ «ЄДК» км (141,7-141,9), відпрацьованою на законних підставах філією «Управління магістральних газопроводів «Київтрансгаз» та Генеральним планом села Велика Олександрівка, відпрацьованим ДП «УКРНДПІЦІВІЛЬСІЛЬБУД» у 2013 році та затвердженим Рішенням сесії Великоолександрівської сільської Ради від 26.12.2013р. №1617-59-VI та від 05.12.2014 р. №2427-78- VI.

Стосовно обґрунтування законності зменшення охоронної зони магістрального газопроводу «Єфремівка-Диканька-Київ» Ду 1000мм, км (141,7-141,9) фахівцями ТОВ «АІКОМ Україна» було глибоко досліджено та проведено аналіз ряду документів з цього питання, на підставі чого зроблено відповідні висновки, викладені нижче.

Як зазначено в матеріалах дослідження поданих документів, оформлення документів на будівництво Об'єкту було розпочато у 2004 році, а закінчення будівництва всього Об'єкту було завершено у 2008 році.

Інвестором будівництва всі необхідні документи на проектування та будівництво Об'єкту, у тому числі Дозвіл на початок виконання будівельних робіт було оформлено та отримано у відповідних державних органах та різного роду організаціях, наділених правом на погодження та видачу даних документів, на законних підставах та у встановлені строки у відповідності з діючим на той час законодавством.

Основним документом на той час, що встановлював умови забезпечення охорони об'єктів магістральних трубопроводів від пошкоджень та руйнувань внаслідок несанкціонованого доступу, охорони довкілля, а також безпечної життєдіяльності населення на прилеглих до магістральних трубопроводів територіях, були Правила охорони магістральних трубопроводів, затверджені Постановою Кабінету міністрів України від 16.11.2002 року №1747 (далі-Постанова).

Відповідно з п.4 Постанови для охорони об'єктів магістрального трубопровідного транспорту зважаючи на їх стратегічне значення та потенційну небезпеку, установлюються охоронні зони (абз.2), установлюються обмеження на розміщення в охоронних зонах будівель, споруд, комунікацій і на проведення господарської діяльності в цих зонах (абз.6).

Аналіз дозвільної документації дає підстави стверджувати, що ніяких обмежень щодо використання земельної ділянки, обмежень на розміщення в охоронних зонах будівель, споруд, комунікацій і на проведення господарської діяльності в цих зонах Інвестор у дозвільних документах, що були отримані ним на законних підставах та у встановлені терміни від державних органів та різного роду організацій, наділених правом на погодження та видачу даних документів, не отримував, що підтверджується існуючими документами.

Відповідно з положеннями п.4 ст.22 Закону України «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів» та ст.11. «Правил охорони магістральних трубопроводів» на земельних ділянках, розташованих у межах охоронних зон, забороняється:

- споруджувати житлові, громадські та дачні будинки;
- розміщувати автозаправні та авто-газозаправні станції і склади пально-мастильних матеріалів;
- будувати гаражі та автостоянки, садові та дачно-садові споруди, автомобільні дороги I - V категорії та залізниці;
- влаштовувати звалища, виливати розчини кислот, солей та лугів, що спричиняють корозію;
- розміщувати спортивні майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту, організовувати заходи, пов'язані з масовим скупченням людей;
- кидати у річках і водоймах якорі, проходити із закинутими якорями, ланцюгами, лотами, волокушами і трапами;
- будувати огорожі для відокремлення приватних земельних ділянок, лісових масивів, садів, виноградників тощо;
- зберігати сіно і соломі, розбивати польові стани і табори для худоби, розміщувати пересувні та стаціонарні пасіки;
- розбирати і руйнувати водопропускні, берегоукріплювальні, земляні та інші споруди, що захищають об'єкти магістрального трубопровідного транспорту від руйнування, а прилеглу територію і навколишню місцевість - від аварійного розливання продукту, який транспортується магістральним трубопроводом;
- переміщувати та руйнувати знаки закріплення магістральних трубопроводів на місцевості, пошкоджувати або руйнувати лінійну частину цих трубопроводів, засоби електрохімічного захисту від корозії, кранове обладнання, засоби

- технологічного зв'язку і лінійної телемеханіки, інші складові магістральних трубопроводів;
- відчиняти люки, хвіртки і двері не обслуговуваних підсилюючих пунктів кабельного зв'язку, загорож вузлів лінійної арматури, станцій катодного і дренажного захисту, лінійних і оглядових колодязів та інших лінійних споруд, відкривати і закривати запірну арматуру, вимикати і вмикати засоби зв'язку, енергозабезпечення і телемеханіки магістральних трубопроводів;
- розводити вогонь і розміщувати відкриті або закриті джерела вогню.

Із визначеного у Переліку, склади для зберігання фармацевтичних та медичних товарів ні до житлових, громадських або дачних будівель, так само як і до гаражів, дачно-садових споруд не відноситься. Щодо складських приміщень, то у Переліку існує заборона лише на розміщення у межах охоронних зон трубопроводу складів паливно-мастильних матеріалів і ні слова не сказано про заборону розміщення на землях, розташованих складів для зберігання фармацевтичних та медичних товарів. Тобто законодавець не вбачає небезпеки при розташуванні складів різноманітного призначення крім складів для зберігання паливно-мастильних матеріалів в охоронній зоні магістрального газопроводу високого тиску.

Таким чином обмежувати Інвестора у використанні земельної ділянки на розміщення в охоронних зонах складських приміщень і на проведення господарської діяльності в цих зонах, власник магістрального газопроводу на той час не мав ніяких юридичних підстав.

Крім того, у Додатку 1 до Правил охорони магістральних трубопроводів, визначених для об'єктів магістрального газопроводу I та II класу ширина охоронної зони для газопроводу 1-го класу умовним діаметром від 301 до 600 мм визначена величиною 150м. Виходячи із зазначеного, ширина охоронної зони для газопроводу «Південний промінь» (Д=500мм) буде незмінною і складатиме для даного Об'єкта величину 150м. Крім того, враховуючи той факт, що реальна відстань на місцевості від газопроводу 1 класу «Південний промінь» до огорожі території адміністративно-складського комплексу Товариства з обмеженою відповідальністю «Юніверсал Лоджистік» складає 250 метрів, подальші твердження щодо знаходження Об'єкта в охоронній зоні даного газопроводу не мають законних підстав.

Поряд з тим, керуючись положеннями п.7 Правил охорони магістральних трубопроводів», затверджених Постановою Кабінету міністрів України від 16.11.2002р. №1747 та з метою правового врегулювання подальшої експлуатації Об'єкта із-за можливих спорів зі сторони конкурентів, Товариство з обмеженою відповідальністю «Юніверсал Лоджистік» звернулося до ДП «Київський експертно-технічний центр» Держгірпромнагляду України з відповідним обґрунтуванням щодо доцільності зменшення розмірів охоронної зони ділянки магістрального газопроводу «Єфремівка-Диканька-Київ (ЄДК), умовний діаметр 1000мм, км 141,7-141,9.

Обґрунтування базувалось на тих фактах, що магістральний газопровід Ду=1000 мм. в районі розташування Об'єкту перетинає автомобільну дорогу та залізницю загального користування на прогоні між ст. Дарниця та ст. Бориспіль. Відповідно з п.3е таблиці 3 СНіП 2.05.06-85 «Магістральні газопроводи» категорія трубопроводів при перетині залізниць загального користування в межах 40м по обидві сторони від осі залізниці, але не менше 25 м від підшви насипу земельного полотна має I-у категорію, а ділянки трубопроводів, що примикають до переходів через автомобільні дороги чи залізниці в межах 200м відносяться до II-ї категорії. Враховуючи положення прим.4 табл.4 СНіП 2.05.06-85 дозволяється при відповідному обґрунтуванні зменшувати відстані від газопроводу не більше ніж на 30% при умові віднесення ділянок трубопроводів до II-ї категорії. Тобто охоронна зона може бути зменшена з 250 м до 175 метрів.

Крім того, підґрунтям щодо можливості зменшення охоронної зони до 175 м є той факт, що у приміщенні складу повністю виключається масове скопичення людей.

Відповідно з висновком експертизи ДП «Київський експертно-технічний центр» Держгірпромнагляду України від 12.07.2013 року № 80.2-15-00-1589.13, на підставі реальних характеристик об'єктів магістрального газопроводу Боярського ЛВУМГ УМГ «Київтрансгаз», існуючої системи забезпечення експлуатаційної надійності роботи магістральних газопроводів ділянок МГ ШПК і МГ ЄДК, враховуючи існуючі правові підстави та роз'яснення, викладені у листі профільного інституту «ВНПІТРАНСГАЗ» №К-28-14687 від 17.08.2009р. було відпрацьовано експертне обґрунтування щодо можливості зменшення охоронної зони магістрального трубопроводу «ЄДК» на ділянці км (141,7-141,9).

На підставі експертного висновку:

- філія «Управління магістральних газопроводів «Київтрансгаз» ПАТ «Укртрансгаз» з метою врегулювання юридично-правових відносин щодо експлуатації виробничої будівлі, що знаходиться в межах охорони магістрального газопроводу «Єфремівка-Диканька-Київ» своїм листом від 11.07.2013р. №3427/13-05 погодило обґрунтування доцільності зменшення розмірів охоронної зони магістрального газопроводу «Єфремівка-Диканька-Київ» Ду 1000мм на км 141,7-141,9км.
- Держгірпромнагляд України у своєму листі від 15.07.2013 року за №686/0/6-9/6/13, що надійшов на адресу ТОВ «Юніверсал Лоджистікс», на підставі наданих обґрунтувань, погоджених філією «Управління магістральних газопроводів «Київтрансгаз» та, враховуючи позитивний висновок експертизи ДП «Київський ЕТЦ» від 12.07.2013р. №80.2-15-00-155189.13 щодо доцільності зменшення розмірів охоронної зони магістрального газопроводу погодив зменшення розміру охоронної зони газопроводу «Єфремівка-Диканька-Київ» Ду 1000мм ділянки км (141,7-141,9) з 250 до 175 метрів до складського комплексу Товариства з обмеженою відповідальністю «Юніверсал Лоджистікс» на території сільської ради с. Велика Олександрівка Бориспільського району Київської області.
- Завершаючим етапом у цьому питанні було відпрацювання ДП «УКРНДІЦИВІЛЬСІЛЬБУД» у 2013 році за замовленням Вилокоолександрівської сільської ради Генерального плану села Велика Олександрівка з нанесенням на ньому, як того вимагає чинне законодавство, трас магістральних газопроводів із встановленими для них охоронними зонами, яка для магістрального газопроводу «Єфремівка-Диканька-Київ» Ду 1000мм ділянки км (141,7-141,9) складає 175 метрів. Генеральний план затверджений Рішенням сесії Великоолександрівської сільської Ради від 26.12.2013р. №1617-59-VI та від 05.12.2014 р. №2427-78- VI.

ТОВ «АІКОМ Україна» на підставі проведеного аналізу, викладеного вище, вважає що:

1. Охоронна зона магістрального газопроводу «Єфремівка-Диканька-Київ» Ду 1000мм, км (141,7-141,9) встановлена Держгірпромнаглядом України за погодженням з філією «Управління магістральних газопроводів «Київтрансгаз» ПАТ «Укртрансгаз» та з врахуванням позитивного висновку експертизи ДП «Київський ЕТЦ» від 12.07.2013р. №80.2-15-00-155189.13 у розмірі 175 метрів на цілком законних підставах у відповідності з діючим чинним законодавством України, що підтверджується офіційними документами.
2. Офіційними документами, що підтверджують встановлення охоронних зон магістрального газопроводу «Єфремівка-Диканька-Київ» Ду 1000мм ділянки км (141,7-

141,9) у розмірі 175 метрів є План-схема зменшення охоронної зони МГ «ЄДК» км (141,7-141,9), відпрацьована на законних підставах філією «Управління магістральних газопроводів «Київтрансгаз» і передана для користування Товариству з обмеженою відповідальністю «Юніверсал Лоджистік» та Генеральний план села Велика Олександрівка, Бориспільського району, Київської області, відпрацьований ДП «УКРНДІЦИВІЛЬСІЛЬБУД» у 2013 році та затверджений Рішенням сесії Великоолександрівської сільської Ради від 26.12.2013р. №1617-59-VI та від 05.12.2014 р. №2427-78- VI.

Перелік додатків

- Додаток 01 Фотозвіт

Логістичний комплекс за адресою: с. Велика Олександрівка, Бориспільського району Київської області.



Фото №1. КПП №1. Вигляд з внутрішньої сторони території



Фото №2. Загальний вигляд території комплексу



Фото №3. Дизель-генератори резервної напруги



Фото №4. Трансформаторна підстанція

Логістичний комплекс за адресою: с. Велика Олександрівка, Бориспільського району Київської області.



Фото №5. Загальний вигляд офісного мезоніну – технічний стан, в якому задаються приміщення в оренду

Фото №6. Загальний вигляд складського приміщення (на фото внутрішній вигляд боксу №8)



Фото №7. Внутрішній тамбур, бокс №8

Фото №8. Газово-розподільчий пункт