



тел. 0958755843  
електронна пошта: [mistodoc.poltava@gmail.com](mailto:mistodoc.poltava@gmail.com)

**Замовник: Виконавчий комітет  
Лубенської міської ради**

**Детальний план території за межами с.Засулля  
Лубенського району Полтавської області,  
земельна ділянка з кадастровим номером  
5322886600:03:002:0093**

**ФОП**

**Дронь М.С.**

**ГАП**

**Дронь М.С.**

**Інженер-землевпорядник**

**Кондратенко А.А.**

Полтава 2023

## 1.ВСТУП

Проект містобудівної документації «Детальний план території за межами с.Засулля Лубенського району Полтавської області, земельна ділянка з кадастровим номером 5322886600:03:002:0093», розроблено ФОП Дронь М.С. на замовлення Виконавчого комітету Лубенської міської ради Лубенського району Полтавської області, відповідно до рішення двадцять дев'ятої сесії Лубенської міської ради восьмого скликання від 25 травня 2023 року «Про містобудівну документацію» та договору №013-23-ДПТ.

Основним завданням даної містобудівної документації є виготовлення Детального плану території з аналізом існуючого стану території в межах проектування, обґрунтування доцільності, обсягів і послідовності нового будівництва, формування містобудівних умов та обмежень.

Метою даної роботи є:

- уточнення та визначення планувальної структури і просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації території проектування.

Проект виконано з урахуванням вимог наступних документів:

- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закон України «Про індустріальні парки»;
- Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затверджений постановою Кабінету міністрів № 962 від 1 вересня 2021 року;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»;
- ДСТУ Б Б.1.1-17:2013 «Умовні позначення графічних документів містобудівної документації»;
- ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;
- тощо.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підп.	Дата

013-23-ПЗ

Арк.

8

## 2. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЙ

### 2.1. Просторово-планувальна організація території

#### 2.1.1. Ситуаційний план

Територія, яка підлягає детальному плануванню, розташована за межами населених пунктів (поблизу села Засулля) Лубенської міської ради.

Територія проєктування - це одна сформована земельна ділянка комунальної власності загальною площею 13,0429 із кадастровим номером та цільовим призначенням:

- 5322886600:03:002:0093-11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Дана земельна ділянка надана в оренду ТОВ «СМАРТ ТЕХ ІНДАСТРІ» терміном на 30 років згідно договору оренди землі від 07.04.2023 року.

Земельна ділянка, яка розглядається Детальним планом, межує:

- зі сходу, заходу, півночі та півдня – землі Лубенської міської ради, що не надані у власність чи користування;

Територія детального планування має сприятливі умови для будівництва. Рельєф спокійний, конфігурація чотирикутна. Земельна ділянка вільна від забудови.

По території ділянки пролягає повітряна лінія електропередач 0,4 кВт та мережа водопостачання.

Незабудована частина земельної ділянки на даний час використовується як рілля. Цінні зелені насадження в межах території проєктування відсутні.

Перед виконанням наступних стадій проєктування, необхідно виконати комплекс дослідження земельної ділянки - інженерно-геологічні вишукування у відповідності до вимог ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва».

Даних щодо радіоактивного забруднення території проєктування немає. Видів діяльності та об'єктів, що становлять підвищену екологічну небезпеку, на території проєктування немає. Хімічно небезпечних об'єктів немає. Неприятливі гідрометеорологічні явища (паводки, провали, зсуви) відсутні.

Екологічні, санітарно-епідеміологічні, протипожежні і містобудівні обмеження, щодо запланованої діяльності, відсутні. Дані ділянки не належать до історико-культурних зон.

#### 2.1.2. Планувальний каркас та система розселення

Найближчі житлові будинки с.Засулля розташовані, орієнтовно, на відстані 241,8 метрів від межі проєктування.

Відстань до найближчого аеропорту ("Бориспіль") – 177 км.

Відстань до траси Київ-Харків Е40/М03 - 71 м.

Відстань до траси міжрайонного значення - 198 м.

Відстань до залізничного вокзалу станції Лубни – 6,9 км.

Відстань до залізничної станції Солониця – 2,3 км.

Відстань до м. Києва: - залізницею - 190 км - автошляхами - 200 км.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата

**013-23-ПЗ**

Арк.

9

## 2.2. Землеустрій та землекористування

### 2.2.1. Сучасне використання земель

В ході виконання землевпорядних робіт (обстежувальних; топографо-геодезичних; проектно-вишукувальних) було проведено збір, вивчення та аналіз наявних землевпорядних матеріалів, відомостей з Державного земельного кадастру в паперовій та електронній формі.

Загальні відомості про земельна ділянка, щодо яких розробляється детальний план території:

№ п/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Землевласники, Землекористувачі	Площа, га	Категорія земель та склад угідь	Вид цільового призначення земель	Форма власності	Наявні обмеження та обтяження*
1	5322886600:03:002:0093	Юридична особа	13,0429	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	Комунальна	-

\* Обмеження у використанні земельної ділянки, що зареєстровані.

### 2.3. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

Розділ виконано відповідно до п.89 Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого Постановою кабінету міністрів України №926 від 01.09.2021, згідно з існуючими нормативами ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», а також враховуючи ДСН 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».

Процедура СЕО бов'язкова щодо проектів ДДП, які одночасно відповідають двом критеріям відповідно до ч.1 ст.2 ЗУ «Про Стратегічну екологічну оцінку»:

критерій перший:

-які стосуються сільського господарства, лісового господарства, рибного господарства, енергетики, промисловості, транспорту, поводження з відходами, використання водних ресурсів, охорони довкілля, телекомунікацій, туризму, містобудування або землеустрою (схеми);

критерій другий:

-та виконання яких передбачатиме реалізацію видів діяльності (або які містять види діяльності та об'єкти), щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля (ОВД), або які вимагають

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

										Арк.
										10
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата	013-23-ПЗ				

оцінки, зважаючи на ймовірні наслідки для територій та об'єктів природно-заповідного фонду та екологічної мережі (далі — території з природоохоронним статусом), крім тих, що стосуються створення або розширення територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

Згідно пункту 10 статті 3 ЗУ «Про оцінку впливу на довкілля» проекти, що передбачають облаштування індустриальних парків підлягають здійсненню оцінки впливу на довкілля (ОВД).

Звіт про стратегічну екологічну оцінку представлений окремим томом.

### **2.3.1. Інформація щодо сучасного стану природоохоронних та ландшафтно-рекреаційних територій озелених та інших відкритих просторів різного призначення, в тому числі рекреаційних зон**

Ландшафтні та рекреаційні території являють собою мережу ділянок озелених та інших відкритих просторів різного призначення, розташованих як на територіях населених пунктів та приміських зон, так і на міжселенних територіях, в тому числі ландшафтних комплексів, рекреаційних зон, курортів та оздоровчих місцевостей, об'єктів культурної спадщини та туристичних зон, територій природно-заповідного та водного фондів, водозахисних, полезахисних, транспортно-розподільних озелених смуг та інших об'єктів зеленого господарства.

Території та об'єкти природно-заповідного фонду, а також ділянки природних ландшафтів, що підлягають особливій охороні, курортні і оздоровчі, рекреаційні, водні і водозахисні території та об'єкти інших типів, що встановлені законодавством України, є частиною структурних територіальних елементів екологічної мережі.

Відповідно до регіональної схеми формування екологічної мережі Полтавської області, погодженої розпорядженням Полтавської обласної державної адміністрації від 14.02.2022 №58 «Про погодження регіональної схеми формування екологічної мережі Полтавської області» та затвердженої рішенням пленарного засідання чотирнадцятої позачергової сесії восьмого скликання Полтавської обласної ради від 26.07.2022 №457 «Про затвердження регіональної схеми формування екологічної мережі Полтавської області», територія детального планування входить до Сулинського регіонального екологічного коридору.

На даний час ці землі являють собою відкритий простір з невпорядкованим трав'яним та чагарниковим озелененням.

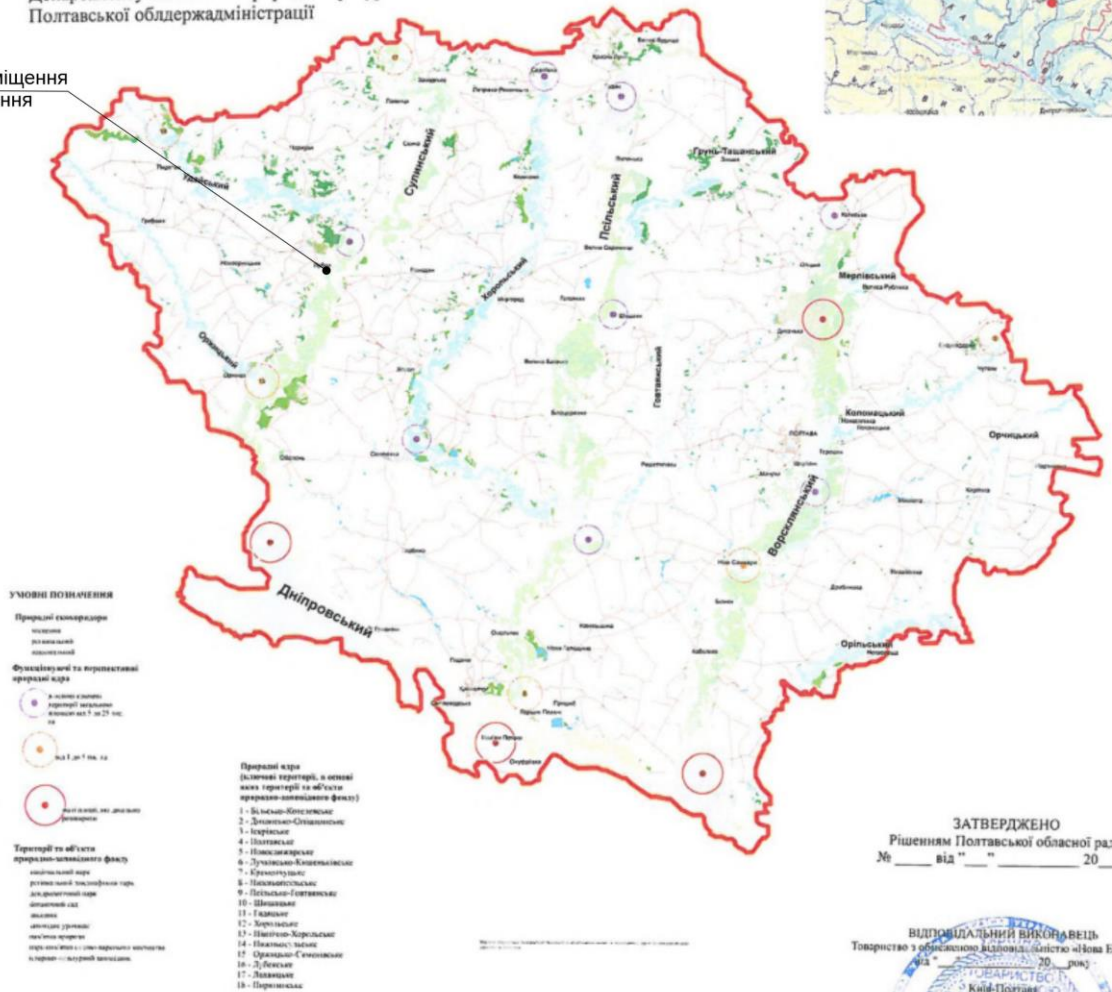
Зам. інв. №	Підпис і дата	Інв. № ор.							Арк.
			<b>013-23-ПЗ</b>						
			Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підп.	Дата	11

## Регіональна схема формування екологічної мережі Полтавської області

Зберігається та використовується в роботі  
Департаменту екології та природних ресурсів  
Полтавської облдержадміністрації



орієнтовне місце розміщення  
ділянки проектування



Згідно табл.4 зазначеної регіональної схеми формування екологічної мережі Полтавської області, де викладена інформація щодо характеристики об'єктів Смарагдової мережі на території Полтавської області відсутні вимоги щодо заходів збереження долини річки Сула.

### *Гідрогеологічна будова*

В геоморфологічному відношенні ділянка проектування знаходиться в зоні лівобережного лісостепу в межах Полтавської рівнини, ділянка являє собою другу заплавної терасу р. Сули на її лівому березі. На південний схід друга тераса постійно переходить в третю надзаплавну терасу.

В геоструктурному відношенні розташована в межах південно-західного борту Дніпровсько – Донецької западини.

Геологічний розріз складений, в основному, верхньочетвертинними та сучасними делювіальними, елювіально – делювіальними та еолово – делювіальними супісками пілуватими, пластичними, суглинками пілуватими, тугопластичними, суглинками легкими пілуватими, м'якопластичними, глинами

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата

013-23-ПЗ

Арк.

12

важкими, твердими та напівтвердими, глинами легкими пілуватими, тугопластичними та м'якопластичними.

Грунтові води знаходяться на глибині 4 – 15 м, під час повені територія не затоплюється. Територія Лубенської громади в гідрогеологічному відношенні характеризується наявністю водоносних горизонтів, які мають гарну водовіддачу і представляють практичний інтерес.

Буцацький водоносний горизонт розташований на глибині 60 – 161 м, з дебітом свердловини 10 – 15 м<sup>3</sup>/год.

#### *Грунтовий покрив*

Грунтовий покрив Лубенської громади обумовлений помірним континентальним кліматом, лісовою та степовою рослинністю. Грунтоутворюючі породи представлені четвертинними осадовими породами вітрового та водного походження. До перших належить лес, до других — древні і сучасні алювіальні та делювіальні відклади.

Найбільш поширеною грунтоутворюючою породою в районі є ліси.

Вони сприяють закріпленню органічних мас в ґрунтах, через що на лесах утворилися найбільш збагачені поживними речовинами, найбільш родючі чорноземні ґрунти. Вцілому, в громаді зустрічається майже 50 різновидностей ґрунтів, які в залежності від походження та властивостей діляться на групи: чорноземи, дерново-підзолисті, опідзолені, дернові, лучно-чорноземні, лучні, лучно-болотні, болотні, торфо-болотні, торфовища.

Найбільш поширеними в Лубенській громаді є ґрунти чорноземи, що мають середньо-суглинковий механічний склад та в основному належать до малогумусних та середньогумусних.

Вцілому ґрунти району належать до родючих і забезпечують вирощення всіх і сільськогосподарських культур. Грунтовий покрив району належить до лісостепової ґрунтово-кліматичної зони. Ця зона має найвищу, порівняно з іншими зонами, забезпеченість теплом і найменшу забезпеченість опадами. Грунтовий покрив зони представлений переважно залишково- і слабосолонцюватими чорноземами.

#### *Кліматичні умови*

За картою фізико – географічного районування України (БНП 2.01.01-82) територія проектування відноситься до підзони II В2 – центральний і східний лісостеп. Клімат району помірно – континентальний. Літо – тепле з достатньою кількістю опадів. Зима - доволі довга, малосніжна з частими відлигами, іноді настільки інтенсивними, що поверхня землі повністю звільняється від снігу.

Середньорічна кількість опадів складає 502 мм.

Середня температура січня – 6,5 °С.

Середня температура липня +21 °С.

Середньорічна температура повітря + 8,2 °С.

Розрахункові будівельні температури:

- абсолютна мінімальна температура – 34 °С;
- абсолютна максимальна температура + 37 °С;
- середня температура опалювального періоду - 1,9 °С, з тривалістю – 212

днів.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата

013-23-ПЗ

Арк.

13

Максимальна глибина промерзання – 1,1 м.

Середня відносна вологість повітря в холодний період – 85%, в теплий – 48%.

Середня висота снігового покриву за зиму складає 16 см. Сніговий покрив від частих відлиг нестійкий. Протягом зими поверхня кілька разів звільнюється від снігу. Період, коли зберігається сніговий покрив, в середньому становить до 85 днів.

У холодний період переважають східні та південно – східні вітри.

У літній період – південні та південно – західні вітри.

*Інженерно-геологічні та сейсмічні умови*

В плані сейсмічної характеристики територія відноситься до несейсмічної зони - 5 балів, (Карта ОСР 2004-А України, ДБН В.1.1- 12:2006 "Строительство в сейсмических районах Украины"). Територія с.Засулля знаходиться в межах зони інтенсивних струсів в 6 балів за шкалою MSK-64 (карта ЗСР-2004, ДБН В. 1.1-12:2006 "Будівництво в сейсмічних районах України").

## **2.4. Обмеження у використанні земельних ділянок**

### **2.4.1. Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок**

В межах розроблення Детального плану території наявні існуючі планувальні обмеження:

№ п/п	Найменування	Нормативний показник	Посилання на нормативну документацію
1	Охоронна зона ЛЕП 0,38 кВ	2 м	Постанова Кабінету Міністрів України від 4.03.1997 р. №209 «Про затвердження правил охорони електричних мереж» пункт 5
2	Охоронна зона мережі централізованого питного водопостачання	5 м (вопровід)	Додаток И.1 до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»; Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів 173-96; Правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів (постанова від 18.12.1998 №2024)

## **2.5. Забудова територій та господарська діяльність**

### **2.5.1. Розміщення житлового фонду**

В межах проектування відсутня житлова забудова.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата

013-23-ПЗ

Арк.

14



### **2.5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних рішень**

В межах проектування відсутні комерційні об'єкти.

### **2.5.3. Розміщення виробничих об'єктів**

В межах території відсутні виробничі об'єкти.

## **2.6. Обслуговування населення**

В межах території проектування відсутні об'єкти житлової інфраструктури та об'єкти обслуговування.

## **2.7. Транспортна мобільність та інфраструктура**

### **2.7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит**

Основний транспортний зв'язок з територією ДПТ – місцеві проїзди, що мають зв'язок з автодорогою регіонального значення та автомобільним шляхом міжнародного значення.

### **2.7.2 Організація зовнішнього транспортного сполучення**

Територія детального планування має сполучення через місцеві проїзди з автодорогою регіонального значення Р42 Лубни — Ромодан — Миргород — Опішню. У південно-західному напрямку Р42 має сполучення з автодорогою міжнародного значення М03.

### **2.7.3 Дорожньо-транспортна інфраструктура**

В межах проектування відсутні проїзди.

### **2.7.4 Організація громадського транспорту**

Територія проектування не потребує обслуговування громадським транспортом.

### **2.7.5 Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури**

Зовнішні пішохідні зв'язки не ув'язнені з територією детального планування.

### **2.7.6 Організація паркувального простору**

Зберігання легкових автомобілів та велосипедів на даний час не передбачається.

## **2.8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації**

### **2.8.1. Водопостачання та водовідведення**

Через земельну ділянку пролягає мережі водопостачання населеного пункту с.Засулля, водовідведення - відсутнє.

### **2.8.2 Електропостачання**

Територією проходить повітряна лінія електропередач 0,4 кВт.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

										Арк.
										15
Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підп.	Дата	013-23-ПЗ				

### **2.8.3 Газопостачання**

Території проектування не підключені до системи газопроводу.

### **2.8.4. Теплопостачання**

Теплопостачання відсутнє.

### **2.8.5 Трубопровідний транспорт**

Трубопровідний транспорт в межах території проектування відсутній.

### **2.8.6 Телекомунікаційні мережі та об'єкти**

В межах території проектування відсутні кабельні лінії електрозв'язку.

## **2.9. Підготовка та благоустрій території**

### **2.9.1. Інженерна підготовка і захист території**

На даний час на території проектування відсутня мережа водовідведення поверхневих вод.

### **2.9.2. Благоустрій території**

Більша частина території проектування покрита зеленими насадженнями (травою).

### **2.9.3. Використання підземного простору**

В даний час підземний простір території не використовується.

### **2.9.4. Поводження з відходами**

Вивіз відходів з територій не відбувається.

Зам. інв. №	Підпис і дата	Інв. № ор.							013-23-ПЗ	Арк.
			Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підп.	Дата		16

### 3. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ

При моделюванні розвитку території відбувається зважування соціальних, економічних та екологічних критеріїв, завдяки чому забезпечується гармонійний зв'язок на даній території часто суперечливих інтересів людини, виробництва і природи. Моделювання дозволяє досягти повної відповідності між потенційними можливостями простору та характером його використання; розкрити передумови і обмеження розвитку у часі і просторі різних видів діяльності, встановити просторові відмінності цих умов, оптимальний режим розвитку окремих територій, обґрунтувати шляхи найбільш ефективного використання природних і економічних ресурсів, охорони природного середовища і культурної спадщини. Необхідність такого моделювання полягає в тому, що необґрунтоване розташування певних об'єктів (виробничих, житлових, громадських, інженерно-транспортних) у протипоказаному для цього середовищі призводить до економічних, соціальних і екологічних втрат.

Таким чином, моделювання організації та розвитку території дозволяє обґрунтувати всю сукупність проектних, визначити найбільш раціональний розподіл території між різними функціями, види та інтенсивність господарської діяльності, взаєморозміщення виробничих і невиробничих об'єктів, трасування інженерно-транспортних комунікацій тощо. У результаті стає можливим прогнозувати не тільки просторову організацію, але й профіль та масштаби розвитку виробничого, соціального та рекреаційного комплексу територіальної громади.

Результатом моделювання організації території є її функціональне зонування, конструювання її планувальної структури, яка складається з точково-вузлових (планувальні центри), лінійних (планувальні осі) та площинних (планувальні зони) елементів. Ці елементи поділяються на головні і другорядні, природно-ландшафтні (ріки, узбережжя морів, родовища корисних копалин, гори, ліси) та штучні (населені пункти, крупні виробничі об'єкти, магістральні мережі і споруди інженерно-транспортної інфраструктури). Планувальні осі та планувальні центри формують опорний каркас території і є головними полями тяжіння майбутніх інвестицій. Кожний з елементів опорного каркасу має свій радіус просторової дії на прилеглу територію.

Моделювання перспективної планувальної організації території доцільно здійснювати в кілька етапів:

перший — виявлення існуючого стану організації території, її недоліків і проблем;

другий — ретроспективний аналіз формування цієї організації, виявлення головних тенденцій такого формування, ступеня їх прогресивності;

третій — вивчення прогнозної інформації, необхідної для удосконалення організації території (демографічний прогноз, тенденції виробничого розвитку, оцінка соціальних, економічних і екологічних наслідків, принципи локалізації можливих об'єктів будівництва та ін.);

четвертий — оцінка обмежень (природних і антропогенних);

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

							<b>013-23-ПЗ</b>	Арк.
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата			17

п'ятий — існуючий і прогнозний стан організації території більш крупної територіальної системи (району, області), до якої входить територіальна громада;  
 шостий — прогноз розвитку окремих елементів організації території;  
 сьомий — ув'язка результатів попередніх етапів і розробка загальної концепції організації території.

Таким чином, вирішення завдань планувальної організації території дозволяє сконструювати цільову модель розвитку відповідної просторової системи, яка не прив'язана до конкретних часових рубежів і є відносно стабільною основою містобудівних вирішень. Моделювання територіальної організації дозволяє визначити послідовні етапи реалізації цієї моделі у часі і просторі. Кількість і тривалість цих етапів повинні обґрунтовуватись шляхом виявлення критичних точок розвитку території, коли цей розвиток наштовхується на необхідність складного перетворення територіальної структури з великими капітальними витратами.

Інв. № ор.	Підпис і дата					Зам. інв. №	
						013-23-ПЗ	Арк. 18
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата		

## 4. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ

### 4.1. Просторово-планувальна організація території

#### 4.1.1. Планувальний каркас та система розселення

Основні відомості щодо ситуаційного плану та планувального каркасу території планування наведено в п. 2.1.2. даної пояснювальної записки.

Загальне композиційне вирішення території, відносно якого розробляється детальний план території, обумовлене проходженням зовнішньої межі проєктування, рельєфом території, структурою передбаченої автомобільної мережі.

Основні фактори, які впливають на концепцію архітектурно-планувальної та об'ємно-просторової організації території є:

- планувальні обмеження;
- врахування наявного територіального розподілу території (меж кадастрового поділу території проєктування);
- забезпечення санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших містобудівних умов.

Основними принципами планувально-просторової організації при розробленні детального плану території, на яких базується проєктні рішення виступають:

- встановлення взаємозв'язків функціонально-планувальної структури проєкту з планувальною структурою оточуючих територій та рішеннями схеми планування території області;
- забезпечення території проєктування необхідною системою проїздів, що вдосконалили загальну схему пішохідних і транспортних зв'язків;
- забезпечення запроєктованих об'єктів нормативною кількістю автостоянок та інженерною інфраструктурою;
- побажання та вимог замовника, визначених у завданні на проєктуванні.

Детальним планом території передбачається наступне зонування земельної ділянки, яка проєктується:

- виробнича зона;
- зона транспортно-складської забудови;
- зона офісів керуючих компаній, учасників та інших суб'єктів індустріального парку, фінансові установи, об'єкти маркетингу та реклами;
- зона інженерно-транспортної інфраструктури та обслуговування;
- зона об'єктів громадського обслуговування та торгівлі.

Виробнича зона призначена для розміщення наступних підприємств:

- підприємство IV класу шкідливості (деревообробне підприємство: лісопилка, фанерний завод);
- підприємство IV класу шкідливості (комбикормовий завод);
- підприємство IV класу шкідливості (підприємство по переробці та зберіганню сільгоспродукції);
- підприємство IV класу шкідливості (міні-ТЕЦ);
- ветеринарно-лікувальний заклад/виробничий об'єкт з СЗЗ до 200м відповідно до ДержСанПін 173-96;
- підприємство V класу шкідливості (макаронна фабрика);

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

										<b>013-23-ПЗ</b>	Арк.
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата						19

- підприємство IV класу шкідливості (завод із переробки кукурудзи);
- логістичний комплекс;
- підприємство V класу шкідливості (швейна фабрика);
- підприємство III класу шкідливості (відповідно до вимог ДержСанПін 173-96).

Перелік об'єктів, які формуються на території індустріального парку, може змінюватися на подальших стадіях проєктування з урахуванням економічних викликів та потреб, проте з вимогою щодо забезпечення санітарно-гігієнічних та екологічних вимог, встановлених класами небезпеки об'єктів (згідно Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України №173 від 19.06.1996).

Для забезпечення виконання санітарно-гігієнічних норм передбачено розміщення септиків на кожному підприємстві з фільтруючою касетою для побутових стоків.

Для забезпечення захисту працівників комплексу від впливу небезпечних факторів, що виникають внаслідок надзвичайної ситуації, воєнних дій або терористичних актів, проєктними рішеннями Детального плану передбачено облаштувати захисну споруду ЦЗ (ЦО) (див. Розділ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту», окремим томом).

## **4.2. Природоохронні та ландшафтно-рекреаційні території**

### **4.2.1. Розрахунки потреб у ландшафтно-рекреаційних територіях з урахуванням нормативних показників забезпечення цими територіями постійних мешканців населених пунктів**

Відповідно до вимог розділу «Ландшафтні та рекреаційні території» ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» при формуванні мережі ландшафтних та рекреаційних територій населених пунктів слід виділяти:

- території загального користування (ділянки садово-паркового будівництва - парки, сади, сквери, бульвари; лісопарки; частково об'єкти природно-заповідного фонду);
- території обмеженого користування (ділянки житлової забудови, об'єктів громадського обслуговування, культурної спадщини, виробництва);
- території спеціального призначення (охоронювані природні території, озеленення санітарно-захисних та охоронних зон, вздовж пішохідно-транспортних мереж, коридорів, сільськогосподарських та інших територій) згідно з додатком Д.

Відповідно до наведеного додатку Д в межах території детального планування визначене озеленення територій спеціального призначення для об'єктів зеленого господарства на промислових, комунально-складських територіях, санітарно-захисних зонах.

Проте, зазначеним ДБН потреби у ландшафтних та рекреаційних територіях для озеленення спеціального призначення відповідно до таблиці 8.1 не визначаються. Згідно п.8.2.1 питома вага озеленених територій різного призначення (зелені насадження загального користування, обмеженого та спеціального призначення) в межах території населеного пункту визначається

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № оп.	

								<b>013-23-ПЗ</b>	Арк.
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата				20

відповідно до ДСП 173-96. Згідно п.5.13 ДСП-173-96 територія санітарно-захисної зони має бути розпланованою та упорядкованою. Мінімальна площа озеленення санітарно-захисної зони в залежності від ширини зони повинна складати: до 300 м - 60%.

Відповідно до схеми проектних обмежень у використанні землі (див. арк.3 ДПТ) площа території санітарно-захисної зони в межах ділянки проектування складає 13,0369га (без урахування території забудови об'єктами, від яких встановлена зазначена зона). В т.ч. загальна площа озеленення території детального планування складає 7,8221га (див. ТЕП в розділі пояснювальної записки до ДПТ). Проводимо розрахунок за формулою визначення відсотків озеленення:

$\% \text{ озел.} = \text{S}_{\text{озел.}} \times 100 / \text{S}_{\text{сан.зони}}$ , де

$\text{S}_{\text{сан.зони}} = 11,0002\text{га}$

$\text{S}_{\text{озел.}} = 6,6016\text{га}$

$7,8221 \times 100 / 13,0369 = 60,00\%$ , що відповідає нормативним показникам озеленення території детального планування.

**4.2.2.Інформація про проектні рішення щодо створення та збереження озелених територій загального користування (парків, рекреаційних зон, садів, скверів тощо), лісів, природоохоронних територій та об'єктів, охорони водних об'єктів та впорядкування території їх водоохоронних зон, прибережних захисних смуг та пляжних зон, визначення територій для заліснення, ренатуралізації та відновлення торфовищ, водно-болотних, лучних, степових та інших цінних природних екосистем, забезпечення формування екомережі тощо**

Сулинський екокоридор включає чотири природних ядра, більш-менш рівномірно розташовані вздовж долини р. Сула (Лохвицьке, Лубенське, ОржицькоСеменівське, Нижньосульське). Його розташування в загальній системі регіональної екомережі значно підсилюється місцевим екокоридором по р. Удай, який насичений природно-заповідними територіями і є сполучною ланкою з північним Приполіським екокоридором.

Уздовж Сулинського екокоридору розташовані 34 території та об'єкти природно-заповідного фонду. Тут найвища концентрація заказників загальнодержавного значення: 1 ландшафтний («Сулинський»), 6 гідрологічних («Середньосульський», «Великоселецький», «Солоне», Рогозів Куток», «Плехівський», «Гракове»), орнітологічний («Святилівський»). Серед 25 природно-заповідних територій місцевого значення: 13 заказників (ботанічних – 1, гідрологічних – 10, лісовий – 1, ентомологічний – 1), 8 заповідних урочищ, 4 пам'ятки природи (3 ботанічних, 1 геологічна).

Функціонуючим є біоцентр вздовж Удайського місцевого екокоридора (Пирятинський), що разом із Оржицьким місцевим коридором є сполучними у західній частині області із сусідніми областями – Чернігівською та Київською.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № оп.	

						013-23-ПЗ		Арк.
								21
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата			

Територія детального планування розміщена на відстані орієнтовно 2,28км. у верхній частині від річки Гнила Оржиця. Найближчий ландшафтний заказник «Дейманівський» розташований на відстані орієнтовно 16,06км від території детального планування. Проте, на території детального планування відсутні будь-які об'єкти природно-заповідного фонду, цінного озеленення та природних водних об'єктів.

Для перспективи розвитку регіональної екомережі на території Полтавщини, враховуючи її густоту населеності та високий ступінь розораності поряд з низькою залісненістю, найефективнішим шляхом є охорона біорізноманітності на ландшафтному рівні. Найкраще цим завданням відповідають об'єкти полі функціонального призначення – регіональні ландшафтні парки. Ландшафтні парки складають істотний елемент екологічного захисту регіону, який дозволяє зберігати природні цінності і позитивно впливає на сусідні регіони, де загроза середовищу нерідко буває більшою або функціонування екосистеми порушене.

Враховуючи розміщення території детального планування поза межами територій ландшафтних парків та заказників в межах території проектування передбачається проведення заходів з комплексного благоустрою території, а саме улаштування:

- твердого покриття проїзду та маневрових майданчиків;
- вимощення навколо проектних будівель та споруд;
- покриття тротуарів, доріжок із фігурної бетонної плитки;
- твердого покриття майданчиків під контейнери для сміття;
- озеленення, на вільних від забудови територіях, що включає: посів газонних довголітніх трав та улаштування квітників з багаторічних рослин;
- тротуарів вздовж проїзних частин з твердим покриттям.

### **4.3. Обмеження у використанні земельних ділянок**

#### **4.3.1. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок**

Відповідно до креслення «Проектний план та схема проектних обмежень у використанні землі. М 1:1000» (аркуш 3) та креслення «План функціонального зонування території. М1:1000» (аркуш 4) в межах розроблення Детального плану території наявні наступні проектні та існуючі планувальні обмеження:

№ п/п	Найменування	Нормативний показник	Посилання на нормативну документацію
1	Охоронна зона ЛЕП 0,38 та 10кВ	2 та 10 м	Постанова Кабінету Міністрів України від 4.03.1997 р. №209 «Про затвердження правил охорони електричних мереж» пункт 5
2	Охоронна зона кабельної лінії електропередач (по обидві сторони лінії	1 м	Правила охорони електричних мереж (затверджені постановою Кабінету міністрів України

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підп.	Дата	013-23-ПЗ	Арк. 22



	від крайніх проводів)		від 04.03.1997 №209)
3	Охоронна зона комплектної трансформаторної підстанції (ТП)	3 м	Постанова Кабінету Міністрів України від 4.03.1997 р. №209 «Про затвердження правил охорони електричних мереж»
4	Охоронна зона мережі централізованого питного водопостачання	5 м (вопровід)	Додаток И.1 до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»; Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів 173-96; Правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів (постанова від 18.12.1998 №2024)
5	Охоронна зона септика та локальних очисних споруд	8 м	ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація зовнішні мережі та споруди основні положення проектування»; ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»
6	Санітарно-захисна зона підприємства IV класу шкідливості	100 м	Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173
7	Санітарно-захисна зона підприємства III класу шкідливості	300 м	Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173
8	Санітарно-захисна зона складу тимчасового зберігання	100 м	Додаток № 6 до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом

Інв. № ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата

013-23-ПЗ

Арк.

23

			Мністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173
9	Санітарно-захисна зона підприємства V класу шкідливості	50 м	Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Мністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173
10	Санітарно-захисна зона ветеринарно-лікувального закладу/виробничого об'єкту	200 м	Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Мністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173
11	Охоронна зона від газорозподільчого пункту	15 м	Кодекс газорозподільних систем (затверджений постановою Кабінету міністрів України від 30.09.2015 №2494); Правила безпеки систем газопостачання (наказ №285 від 15.05.2015); Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Мністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173
12	Охоронна зона від газопроводу високого та середнього тиску	7 та 4 м	
13	Охоронна зона мереж самопливної каналізації (побутова)	3 м	Додаток И.1 до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»

\*Санітарно-захисна зона безпосередньо встановлюється від меж ділянки відповідного підприємства.

#### 4.3.2 Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

Місце розташування земельної ділянки: за межами населених пунктів Лубенської міської ради Лубенського району Полтавської області в межах Детального плану території.

Площа земельної ділянки – 13,0429 га, в тому числі за рахунок: Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

										013-23-ПЗ	Арк.
											24
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата						

Земельна ділянка Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (код КВЦПЗ – 11.02), має обмеження у використанні:

**Перелік обмежень щодо використання земельних ділянок**

Код	Назва	Площа, га
01	Охоронна зона	3,7949
01.01	Охоронна зона навколо об'єкта природно-заповідного фонду	-
01.02	Охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини	-
01.03	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту	-
01.04	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку	-
01.05	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи	0,8181
01.06	Охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності	-
01.07	Охоронна зона навколо геодезичного пункту	-
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	2,9768
01.09	Охоронна зона навколо промислового об'єкта	-
02	Зона санітарної охорони	-
02.01	Зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання	-
02.01.1	Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму)	-
02.01.2	Другий пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (обмеження)	-
02.01.3	Третій пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (спостереження)	-
02.02	Округ санітарної охорони курортів	-
02.02.1	Перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму)	-
02.02.2	Друга зона округу санітарної охорони курорту (зона обмежень)	-
02.02.3	Третя зона округу санітарної охорони курорту (зона спостережень)	-
03	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта	13,0369
04	Зона особливого режиму використання земель	-
04.01	Прикордонна смуга	-
04.02	Зона особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань	-
04.03	Зона особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів	-
05	Водоохоронне обмеження	-
05.01	Водоохоронна зона	-
05.02	Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах	-
05.03	Прибережна захисна смуга вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах	-
05.04	Берегова смуга водних шляхів	-
05.05	Смуга відведення	-
05.06	Пляжна зона	-
06	Інше обмеження	-
06.01	Зона особливого режиму забудови	-
06.02	Зона радіоактивно забрудненої території	-
06.03	Зона надзвичайної екологічної ситуації	-
06.04	Умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт	-
07	Земельні сервітути	-
07.01	Право проходу та проїзду на велосипеді	-
07.02	Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху	-
07.03	Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій	-
07.04	Право прокласти на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку	-
07.05	Право відводу води із своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку	-

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата

**013-23-ПЗ**

Арк.

25

07.06	Право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми	-
07.07	Право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми	-
07.08	Право прогону худоби по наявному шляху	-
07.09	Право встановлення будівельних розташувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд	-
07.10	Інші земельні сервітути	-
08	Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)	-
09	Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)	-
10	Території та об'єкти природно-заповідного фонду	-
10.1	Національні природні парки	-
10.2	Біосферні заповідники	-
10.3	Регіональні ландшафтні парки	-
10.4	Заказники	-
10.5	Пам'ятки природи	-
10.6	Заповідні урочища	-
10.7	Парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва	-
10.8	Заповідні зони національних природних парків	-
10.9	Зони регульованої рекреації національних природних парків	-
10.10	Зони стаціонарної рекреації національних природних парків	-
10.11	Господарські зони національних природних парків	-
10.12	Заповідні зони біосферних заповідників	-
10.13	Буферні зони біосферних заповідників	-
10.14	Зони антропогенних ландшафтів біосферних заповідників	-
10.15	Зони регульованого заповідного режиму біосферних заповідників	-
10.16	Заповідні зони регіональних ландшафтних парків	-
10.17	Зони регульованої рекреації регіональних ландшафтних парків	-
10.18	Зони стаціонарної рекреації регіональних ландшафтних парків	-
10.19	Господарські зони регіональних ландшафтних парків	-
10.20	Заповідні зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	-
10.21	Експозиційні зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	-
10.22	Наукові зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	-
10.23	Адміністративно-господарські зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	-
10.24	Охоронні зони територій та об'єктів природно-заповідного фонду	-
10.25	Території, зарезервовані з метою наступного заповідання	-

#### **4.4. Функціональне зонування території детального планування**

Згідно додатку №60 Постанови «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України» визначається вид функціонального призначення території з кодом/назвою та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок для земельних ділянок, що проектними рішеннями детального плану території потрапили під зміну цільового призначення земельної ділянки.

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
підгрупи	класу	підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
2			Виробничі території			
	01		20100.0	території промислових підприємств	08.01; 11.01; 11.02; 11.03; 11.07; 11.08	03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04;

Зам. інв. №
Підпис і дата
Інв. № ор.

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата
-----	--------	------	--------	-------	------

013-23-ПЗ

Арк.

26

						12.13; 13.01; 13.02; 13.03; 14.02
	06	06	20606.0	територія вулиць і доріг	08.01; 12.13	07.07; 11.07
4			Природо-охоронні та ландшафтно-рекреаційні території			
	03	02	40302.0	зелені насадження спеціального призначення	04.10; 05.01; 11.07; 14.05	11.04; 13.01; 13.03; 14.02

### Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок

Код виду цільового призначення		Назва виду цільового призначення
розділ	підрозділ	
03		Земельні ділянки громадської забудови (земельні ділянки, які використовуються для розміщення громадських будівель і споруд (готелів, офісних будівель, торговельних будівель, для публічних виступів, для музеїв та бібліотек, для навчальних та дослідних закладів, для лікарень та оздоровчих закладів), інших об'єктів загального користування)
	03.07	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
	03.08	Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування
	03.14	Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС
04		Земельні ділянки природно-заповідного фонду (природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва), що надаються в постійне користування спеціальним адміністраціям територій та об'єктів природно-заповідного фонду (крім земельних ділянок під об'єктами природно-заповідного фонду, що включені до їх складу без вилучення)
	04.10	Для збереження та використання пам'яток природи
05		Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення
	05.01	Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи)
07		Земельні сервітути
	07.07	Право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми
08		Земельні ділянки історико-культурного призначення (земельні ділянки, на яких розташовані: пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби)
	08.01	Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини
11		Земельні ділянки промисловості (земельні ділянки, 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)
	11.01	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами
	11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата	<b>013-23-ПЗ</b>	Арк. 27
-----	--------	------	--------	-------	------	------------------	------------

		споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості
	11.03	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств
	11.04	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води)
	11.07	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення
	11.08	Земельні ділянки загального користування, відведенні для цілей поводження з відходами
12		Земельні ділянки транспорту (земельні ділянки, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту)
	12.13	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні
13		Земельні ділянки зв'язку (земельні ділянки, надані під повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутникові засоби зв'язку, а також підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності)
	13.01	Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій
	13.02	Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку
	13.03	Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку
14		Земельні ділянки енергетики (земельні ділянки, надані в установленому порядку для розміщення, будівництва і експлуатації та обслуговування об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій (атомні, теплові, гідро- та гідроакumuлюючі електростанції, теплоелектроцентралі, котельні), об'єктів альтернативної енергетики (електростанції з використанням енергії вітру, сонця та інших джерел), об'єктів передачі електричної та теплової енергії (повітряні та кабельні лінії електропередачі, трансформаторні підстанції, розподільні пункти та пристрої, теплові мережі), виробничих об'єктів, необхідних для експлуатації об'єктів енергетики, в тому числі баз та пунктів)
	14.02	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії
	14.05	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення

Також, згідно додатку 3 Постанови «Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» визначаються співвідношення класифікаторів цільового призначення, переліків функціонального зонування територій та класифікатора будівель і споруд, що задовольняють потреби Детального плану території:

*Код за Класифікацією видів цільового призначення земель- 11.02.:*

-Код та назва ДК БС 018-2000:

- 1220.5 Адміністративно-побутові будівлі промислових підприємств;
- 1230.5 Бази та склади підприємств торгівлі й громадського харчування;
- 1230.9 Будівлі торговельні інші;
- 1251.2 Будівлі підприємств чорної металургії;
- 1251.3 Будівлі підприємств хімічної та нафтохімічної промисловості;
- 1251.4 Будівлі підприємств легкої промисловості;
- 1251.5 Будівлі підприємств харчової промисловості;

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата

**013-23-ПЗ**

Арк.

28

- 1251.7 Будівлі підприємств лісової, деревообробної та целюлозно-паперової промисловості;
- 1251.8 Будівлі підприємств будівельної індустрії, будівельних матеріалів та виробів, скляної та фарфоро-фаянсової промисловості;
- 1252.3 Силоси для зерна;
- 1252.5 Склади спеціальні товарні;
- 1252.6 Холодильники;
- 1252.8 Склади універсальні;
- 1252.9 Склади та сховища інші;
- 2112.3 Дороги для технологічного автотранспорту промислових підприємств.

-Назва функціональної зони (зонінг) та код за ДБН та ДСТУ:

- зона розміщення складських об'єктів та баз КС-4-1, КС-4;
- виробничі зони (з урахуванням класу шкідливості) В-1...7;
- комунально-складські зони (з урахуванням класу шкідливості) КС, КС-1, КС-2, КС3, КС4, КС5.

#### **4.5. Забудова територій та господарська діяльність**

##### **4.5.1. Розміщення житлового фонду**

Детальним планом не передбачається розміщення житлової забудови.

##### **4.5.2 Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів**

Індустріальний парк з сучасним рівне науково-технічного розвитку і є інноваційним об'єктом.

##### **4.5.3 Розміщення виробничих об'єктів**

Детальний план території земельної ділянки за межами населених пунктів Лубенської міської територіальної громади Лубенського району Полтавської області передбачає в рамках розвитку індустріального парку розміщення виробничих підприємств в кількості дев'яти об'єктів, що відносяться до III та нижче класу шкідливості.

##### **4.5.4 Збереження традиційного середовища**

На території проектування відсутні ділянки, що відносяться до об'єктів історико-культурної спадщини.

За умови виявлення об'єктів культурної спадщини при проведенні будь-яких земельних робіт на території проектування повинні виконуватися наступні норми Законів України:

1. Обов'язкове проведення археологічних розвідок території зазначеної земельної ділянки та врахування результатів цієї розвідки при передачі земельних ділянок у власність чи користування, у тому числі під будівництво.

2. Визначення меж територій археологічних об'єктів з їх координуванням.

3. Укладення з користувачами охоронних договорів на всі об'єкти археологічної спадщини для забезпечення їх належної охорони і відповідно до

Зам. інв. №							Арк.
Підпис і дата							013-23-ПЗ
Інв. № ор.							29
	Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата	

вимог чинного законодавства (стаття 23 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

4. Заборона приватизації земельних ділянок під пам'ятками та об'єктами 20 археології (стаття 14, 17 Закону України «Про охорону культурної спадщини», листа Держкультурспадщини від 06.12.2010 №22-3609/10, листа Міністерства культури України від 19.05.2011 №344/22/15-11).

5. Передбачення проведення охоронних археологічних досліджень у випадку планування будівництва у межах пам'яток та об'єктів археології (стаття 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

I. Закон України «Про охорону культурної спадщини» стаття 36:

1. Якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини, на території якого проводяться земляні роботи.

2. Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території та статті 37:

– Будівельні, меліоративні, шляхові та інші роботи, що можуть призвести до руйнування, знищення чи пошкодження об'єктів культурної спадщини, проводяться тільки після повного дослідження цих об'єктів за рахунок коштів замовників зазначених робіт.

– Роботи на щойно виявлених об'єктах культурної спадщини здійснюються за наявності письмового дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини на підставі погодженої з ним науково-проектної документації.

– З метою захисту об'єктів археології, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок у випадках, передбачених Земельним кодексом України (2768-14), погоджуються органами охорони культурної спадщини.

II. Закон України «Про охорону археологічної спадщини» статті 19:

Юридичні і фізичні особи, у користуванні або володінні яких перебувають археологічні об'єкти або предмети, зобов'язані:

– дотримуватися всіх вимог законодавства щодо охорони і використання археологічних об'єктів або предметів;

– виконувати всі необхідні роботи виробничого характеру згідно з дозволом; – негайно інформувати про нововиявлені об'єкти або предмети в межах території, яку вони використовують для своєї діяльності;

– сприяти і не перешкоджати будь-яким роботам з виявлення, обліку та вивчення археологічних об'єктів або предметів.

статті 22:

Юридичні і фізичні особи, дії або бездіяльність яких завдали шкоди археологічній спадщині, несуть відповідальність відповідно до ЗУ.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата

013-23-ПЗ

Арк.

30



#### **4.6 Обслуговування населення**

В межах території проектування відсутні об'єкти житлової інфраструктури. Проектними рішеннями виділена територія під заклад торгівлі з офісними приміщеннями та їдальнею. Також, структура індустріального парку влаштована з урахуванням можливості відвідування даного об'єкта з наукової, пізнавальної та екскурсійної мети.

#### **4.7 Транспортна мобільність та інфраструктура**

##### **4.7.1 Дорожньо-транспортна інфраструктура**

До всіх запроєктованих основних будівель та споруд передбачені автомобільні під'їзди, роз'їзди та розвороти для найшвидшого та безпечного пересування.

##### **4.7.2. Організація громадського транспорту**

Територія проектування не потребує обслуговування громадським транспортом.

##### **4.7.3. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури**

Проектними рішеннями передбачено влаштування тротуарів, доріжок, майданчиків із твердим покриттям для зручного руху пішоходів. Мінімальна ширина пішохідної доріжки становить 1,80 м.

##### **4.7.4. Організація паркувального простору**

Територія детального планування передбачає влаштування головних в'їздів на територію індустріального парку з організацією автостоянок для особистого автотранспорту працюючих та відвідувачів (згідно табл. 10.8 ДБН Б.2.2-12:2019), у т.ч. машиномісця для людей з інвалідністю на території підприємства.

#### **4.8 Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації**

##### **4.8.1 Водопостачання та водовідведення**

Детальним планом території передбачається забезпечення будівель на території проектування водою за рахунок п'яти трубчастих колодців та водопровідної мережі.

Система водопостачання комплексів призначена для забезпечення господарсько-питних і виробничих потреб.

Необхідність улаштування, розрахункові витрати і кількість струменів води на потреби зовнішнього пожежогасіння по об'єктах комплексів мають бути прийняті на наступних етапах проектування (стадія «П» - проекту та «Р» - робоча документація) згідно ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», правил улаштування електроустановок, а також відповідно до ступеня вогнестійкості будівель, категорії будівель за пожежною небезпекою і їх будівельним об'ємом.

Розрахункові витрати господарсько-питного та протипожежного водопроводу визначені згідно з нормами ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата

013-23-ПЗ

Арк.

31

водопровід та каналізація”, ДБН В.2.5-74:2013 “Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди” та ДБН Б.2.2-12:2019 “Планування та забудова територій”.

$$Q_{доб}^{max} = \frac{(q_{nm} \times N)}{1000} \times 1,1 \times 1,3;$$

де  $q_{nm}$  – середньодобова норма водоспоживання на одного працюючого, що враховує витрати на потреби виробництва;

$q_{nm} = 250$  л/добу (дод. А, табл. А.2 ДБН В.2.5-64:2012);

$N$  – розрахункова кількість працюючих;

1,1 – коефіцієнт, що враховує 10 % непередбачених витрат на потреби споживачів (прим. 3, табл. 1. ДБН В.2.5-74:2013);

1,3 – коефіцієнт добової нерівномірності (ДБН В.2.5-74:2013)

Витрати води на господарсько-питне споживання працюючими на 350 (згідно концепції індустріального парку «СМАРТ ТЕХ ІНДАСТРІ» чоловік складатимуть:

$$Q = 45 \times 350 / 1000 \times 1,1 \times 1,3 = 16,61 \text{ м}^3/\text{добу} = 0,017 \text{ тис. м}^3/\text{добу}$$

Зазначені показники є орієнтовними і норми водоспоживання на господарсько-питні потреби будуть визначені на наступних стадіях проектування, згідно ДБН В.2.5- 64:2012.

#### Протипожежні заходи.

Під’їзд пожежних автомобілів до існуючих, реконструюваних та запроектованих будівель і споруд передбачені згідно з вимогами п.15.3.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Зовнішнє пожежогасіння здійснюється від пожежних гідрантів, які встановлені на кільцевій мережі протипожежного водопроводу (Впож.).

Пожежні гідранти встановлюються на відстані 150 м між собою та не більше 2,5 м від краю проїзду або під проїзною частиною доріг, але не ближче 5,0 м від стін будівель. При цьому, встановлення гідрантів на відгалуженні від лінії водопроводу не допускається (п.12.16. ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»).

Витрати на зовнішнє пожежогасіння згідно табл. 5 ДБН В.2.5-74:2013 приймаються 15 л/с. Тривалість пожежогасіння приймається 3 години.

Згідно п. 6.2.11 розрахункову кількість одночасних пожеж на підприємстві – прийнято одну пожежу.

Витрати води на зовнішнє пожежогасіння складають:

$$15 \text{ л/с} \times 10800 \text{ с} = 162 \text{ 000 л або } 162 \text{ м}^3$$

З метою забезпечення витрат води на зовнішнє пожежогасіння протягом трьох годин, у випадку, якщо потужність зовнішніх водопровідних мереж недостатня, для подачі розрахункових витрат води, на території кожного з підприємств передбачено розміщення підземного пожежного резервуара. Мінімальний об’єм одного резервуару повинен становити не менше 100 м<sup>3</sup>.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата

013-23-ПЗ

Арк.

32

Розрахунок часу прибуття пожежних підрозділів до місця виклику

Забезпечення пожежної безпеки на території Лубенської об'єднаної територіальної громади здійснює 3 державно пожежно-рятувальний загін (м.Лубни, вул.Я.Мудрого,27/2). Формування виконує проведення аварійно-рятувальних робіт та гасіння пожеж на території району.

Згідно табл. 6.1 ДСТУ 8767:2018 «Пожежно-рятувальні підрозділи (частини). Вимоги до дислокації і району виїзду, комплектування пожежними автомобілями та проектування» гранична швидкість руху пожежного автомобіля для малих населених пунктів з кількістю жителів від 20 до 50 тис. чоловік приймається 35 км/год. Згідно з Постановою № 874 від 27.11.2013 р. Кабінету Міністрів України, існує норматив прибуття пожежних підрозділів до місця виклику, крім нормативного радіусу (3 км) обслуговування пожежними підрозділами об'єктів. Норматив прибуття за межами населеного пункту складає 20 хв. А з урахуванням метрологічних умов, сезонних особливостей та стану доріг, норматив прибуття може бути перевищено не більше ніж на 5 хв, та становить 25хв.

Відстані пожежно-рятувальної частини м.Гребінка до території проектування складає 8,1 км. Час прибуття до місця виклику визначається за наступною формулою:

$$t = 60 \times S(\text{сер.}) / V(\text{сер.}) \text{ (хв.)},$$

де t – час прибуття пожежного наряду (хв.);

S – відстань від депо до об'єку (км.);

V(сер.) – середня швидкість руху пожежних автомобілів (км/год) 31 км/год.

Час руху, виходячи з встановленої швидкості автомобіля в 31км/год, складає:

$$t = 60 \times 6,4 / 35 = 10,97 \text{ хв.}$$

Таким чином, розрахунковий час руху пожежного автомобіля від пожежно-рятувальної частини м.Лубни до запроєктної території буде становити 10,97 хв.

Нормативні розрахункові параметри відповідають вимогам Постанови № 874 від 27.11.2013 р. Кабінету Міністрів України.

Адміністративні будівлі на кожній окремій ділянці передбачається обладнати побутовою каналізацією. Стічні води побутової каналізації самопливною каналізаційною мережею (Кк) відводяться на локальну очисну споруду – септик у складі установки повного біологічного очищення. Кількість стічних вод орієнтовно складатиме 16,61 м<sup>3</sup>/добу.

Розрахункові витрати господарсько-побутової каналізації, в залежності від кількості працюючих та встановлених санітарних приладів, будуть точніше розраховані на подальших стадіях проектування у відповідності з ДБН В.2.5.64:2012.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

										013-23-ПЗ	Арк.
											33
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата						

## 4.8.2. Електропостачання

### Загальні положення.

Проект «Детальний план території земельної ділянки площею 13,0429 га, кадастровий номер земельної ділянки 5322886600:03:002:0093 для нового будівництва відділення приймання, доробки та відвантаження зерна за межами населених пунктів (поблизу села Засулля)» виконано на підставі:

- Завдання на проєктування;
- ДБН В.2.5-23:2010 «Інженерне обладнання будинків і споруд. Проєктування електрообладнання об'єктів цивільного призначення»;
- ДНАОП 0.00-1.32-01 «Правила улаштування електроустановок. Електрообладнання спеціальних установок»;
- СніП 3.05.06-85 «Електротехнічні пристрої»;

### Система електропостачання.

Електропостачання передбачено кабельними лініями електропередач від проєктної трансформаторної підстанції, розміщеної в південно-східній частині території проєктування. Категорія надійності електропостачання – II. Підключення об'єктів будівництва необхідно здійснювати відповідно до технічних умов, наданих експлуатуючою організацією ПАТ «Полтаваобленерго».

Схема електропостачання спроектована виходячи з вимог, висунутих до електробезпеки та надійності електроспоживачів споруди. На подальших стадіях проєктування наявна необхідність отримання технічних умов на підключення об'єкту проєктування до мереж електропостачання після отримання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки.

### Силове електрообладнання.

До силового електрообладнання належать: технологічне обладнання, насоси та інше устаткування.

### Електроосвітлення.

Освітленість підлоги 150 люкс. Виконується світильниками окремими секціями із черговим режимом освітлення. Енергозберігаюче освітлення. Необхідно передбачити контур заземлення, блискавкозахист будівлі. Надійність електропостачання – II категорія. Встановлена потужність 500 квт.

Споживачами електроенергії є світильники денного та нічного освітлення.

Вибір світильників проводиться відповідно до характеристики і призначення приміщень.

Керування світильниками передбачається:

- для робочого освітлення - автоматичне від добових таймерів та місцево від перемикача;
- для нічного освітлення - автоматичне від добових таймерів та місцево від перемикача;
- для зовнішнього освітлення входів до будівель - автоматичне від фотореле та місцево від перемикача.

Денна освітленість в перебігу дня, для імітації природного циклу освітлення, змінюється плавно. З 4.00 до 8.00 ранку освітленість плавно збільшується від темряви до нормального значення, а з 16.00 до 20.00 - навпаки, плавно знижується від нормально значення до темряви. Процес зміни освітленості

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

										Арк.
										34
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата	013-23-ПЗ				

виконано за допомогою добових таймерів, налагоджених на включення та відключення на певний період часу.

#### **Зовнішнє електроосвітлення.**

Зовнішнє електроосвітлення передбачається шляхом встановлення світильників над дверима та воротами при вході/в'їді до будівлі та по периметру огороження.

#### **Мережі.**

Групові та розподільчі мережі передбачаються силовим кабелем з мідними жилами марки ВВГнг. Мережі прокладаються в кабельних лотках, на тросі та в армованих ПВХ трубах. Вибір перетину кабелів передбачється по тривало припустимим струмовим навантаженням з урахуванням допустимої втрати напруги.

Вставки автоматичних вимикачів забезпечують захист мереж від перевантаження і струмів короткого замикання.

#### **Захисне занулення і заземлення.**

Як захисний засіб від ураження електричним струмом передбачається: захисне заземлення, захисне відключення, система зрівнювання та вирівнювання електричних потенціалів.

Система заземлення рекомендується TN-C-S. Перехід системи заземлення TN-C на систему заземлення TN-C-S передбачається в силовому відсіку розподільчого щита, шляхом поділу PEN провідників ввідних кабелів на два окремих провідника: нульовий робочий - шина N і захисний - шина PE.

Захисне заземлення рекомендовано шляхом приєднання металевих неструмоведучих частин електрообладнання, які не перебувають під напругою, до PE-шин розподільчого щита, групового щита робочого освітлення, використовуючи захисні PE-жили групових та розподільчих мереж.

Захисне відключення ліній, які живлять штепсельні розетки, рекомендовано диференціальними вимикачами та пристроями захисного відключення, що реагують на струм витоку 30 мА.

Систему зрівнювання потенціалів рекомендовано виконати за допомогою головної заземлювальної шини ГЗШ. В якості головної заземлювальної шини (ГЗШ) використати PE-шину силового розподільчого щита, до якої приєднати:

- заземлюючий провідник, приєднаний до заземлювача повторного заземлення;
- металеві частини споруди;
- металеві труби комунікацій, що входять в споруду;
- металеві кабельні лотки, які в природному зчленуванні створюють безперервний електричний ланцюг.

#### **4.8.3. Газопостачання**

Для забезпечення виробничих будівель та споруд газопостачанням на території проектування розміщено газорозподільчий пункт та прокладена мережа газопостачання середнього тиску.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата

013-23-ПЗ

Арк.

35

#### 4.8.4. Теплопостачання

Передбачене опалення та кондиціювання приміщень за допомогою теплових насосів (повітря-повітря та повітря-вода).

#### 4.8.5 Трубопровідний транспорт

Трубопровідний транспорт в межах території проектування відсутній.

#### 4.8.6 Телекомунікаційні мережі та об'єкти

В межах території проектування прокладені кабельні лінії електропостачання.

### 4.9. Інженерна підготовка та благоустрій території

#### 4.9.1. Інженерна підготовка і захист території

До складу заходів по інженерній підготовці території, враховуючи існуюче її використання та планувальну організацію, Детальним планом передбачене вертикальне планування території.

Територія в межах проектування має нескладний, сприятливий для будівництва, рельєф.

Схему вертикального планування території виконано на топографо-геодезичному зніманні М 1:500.

Вертикальне планування території вирішується за умов організації необхідних нормативних ухилів на запроєктованих та існуючих проїздах. Водовідвід передбачається відкритим способом.

Дошові та талі води з тротуарів та пішохідних доріжок частково поглинає ґрунт, а також направляються до укріплених лотків. Поверхневі води із запроєктованих проїзних частин з твердим покриттям відводяться до відносного пониззя території, де розміщені локальні станції очищення поверхневих вод.

На кресленні «Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування. М1:1000» (аркуш 7) наведені елементи вертикального планування: висотні відмітки в метрах, поздовжні ухили в проміле та відстані між характерними точками. Проектні відмітки вказані по верху покриття проїздів, тротуарів і майданчиків.

При виконанні вертикального планування, проектні позначки визначені виходячи з умов максимального збереження природного рельєфу, ґрунтового покриву, відведення поверхневих вод зі швидкостями, які виключають ерозію ґрунту, мінімальних обсягів земляних робіт.

При виконанні інженерної підготовки ділянки проектування, родючий шар ґрунту, перед початком будівництва, знімається з наступним використанням його для озеленення (глибину знімання родючого шару та величину насипу на ділянках уточнити на наступних стадія проектування).

Схема інженерної підготовки і вертикального планування не може служити документом для проведення робіт, а є доповненням до архітектурно-планувальної організації земельної ділянки і підтверджує можливість здійснення цих рішень на наступних стадіях проектування.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата

#### 4.9.2. Благоутрїй територїї

Детальним планом передбачається комплексний благоустрїй територїї проектування, а саме улаштування:

- твердого покриття проїзду та маневрових майданчиків;
- вимощення навколо проектних будівель та споруд;
- покриття тротуарів, дорїжок із фігурної бетонної плитки;
- твердого покриття майданчиків під контейнери для смїття;
- озеленення, на вільних від забудови територїях, що включає: посїв газонних довголітніх трав, улаштування квітників з багаторічних рослин, вирощування кущів та дерев;
- огороження територїї металевим секційним парканом із покриттям фарбою з вмістом цинку;
- тротуарів вздовж проїзних частин з твердим покриттям.

#### 4.9.3. Використання підземного простору

Підземний простір в межах територїї проектування використовується для влаштування укриття цивільного захисту.

#### 4.9.4. Поводження з відходами

Заходи по охороні ґрунтів необхідно передбачати відповідно до вимог Земельного кодексу України, Закону України «Про охорону земель», Закону України «Про відходи», зокрема щодо організації роздільного збирання корисних компонентів твердих побутових відходів (вимоги статей 17, 35-1 Закону України «Про відходи»).

Для потреб кожного окремого підприємства розташовані контейнери з кришками для роздільного збирання твердих побутових відходів. Для роздільного збирання ТПВ використати технологїчну схему 1 - на два контейнери. Перший контейнер - блакитного кольору з написом «Вторинна сировина» - призначений для збирання відходів вторинної сировини, окрім органічної складової побутових відходів. Другий контейнер - сірого кольору - призначений для збирання решти змішаних відходів, у тому числі органічної складової побутових відходів.

Відповідно даним реєстру (перелїку) місць видалення відходів Полтавської області станом на 01 січня 2023 року Департаменту екологїї та природних ресурсів Полтавської обласної державної адміністрації, на відстані 7 км від територїї проектування розташований діючий паспортизований полігон твердих побутових відходів з санітарно-захисною зоною 500 м (паспорт МВВ від 09.08.2011).

### 4.10. Землеустрїй та землекористування

#### 4.10.1. Землевпорядні заходи перспективного використання земель

Розділ «Землеустрїй та землекористування» в проекті містобудівної документації детального плану територїї розроблено ФОП Дронь М.С. на замовлення Виконавчого комітету Лубенської міської ради Лубенського району Полтавської області, відповідно до рішення двадцять дев'ятої сесїї Лубенської

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

										Арк.
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата	013-23-ПЗ				37

міської ради восьмого скликання від 25 травня 2023 року «Про містобудівну документацію» та відповідно до завдання на розроблення Детального плану території за межами с.Засулля Лубенського району Полтавської області, земельна ділянка з кадастровим номером 5322886600:03:002:0093 відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», Земельного кодексу України та Закону України «Про землеустрій».

#### **4.10.2. Формування земельних ділянок**

При розробці Детального плану території земельної ділянки за межами населених пунктів Лубенської міської територіальної громади, а саме його землевпорядної частини (План сучасного використання земель) виявлено, що земельна ділянка, з кадастровими номерами 5322886600:03:002:0093 не потребує жодних змін.

#### **4.10.3. Землевпорядні заходи перспективного використання земель**

На основі розроблених проєктних рішень детального планування території та завдання на розроблення Детального плану визначено території за їх фактичним використанням та проєктними рішеннями щодо функціонального використання та зонування території.

Розподіл, передача, продаж, примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності земель, зміна цільового призначення в проєкті «Детальний план території за межами с.Засулля Лубенського району Полтавської області, земельна ділянка з кадастровим номером 5322886600:03:002:0093» не передбачається.

Детальним планом, за бажанням та вимогою замовника, передбачається накладання земельного сервітуту на земельну ділянку з кадастровим номером 5322886600:03:002:0085 для прокладання проїзду з території індустріального парку на трасу М03.

### **4.11. Кількість робочих місць**

#### **4.11.1. Створення робочих місць**

Враховуючи світовий досвід типових індустріальних парків з відповідною галузевою спеціалізацією та тенденції з розміщення в Україні виробництв зернопереробної та харчової промисловості, в залежності від типу виробництва, сконцентрованому на території індустріального парку «СМАРТ ТЕХ ІНДАСТРІ», технологічного процесу та етапу становлення парку, кількість зайнятих може скласти до 35 працівників на 1 га площі, а загальна кількість зайнятих в індустріальному парку «СМАРТ ТЕХ ІНДАСТРІ» становитиме близько 350 працівників:

- етап 2026 – 2027 роки: близько 100 працівників;
- етап 2028 – 2032 і надалі (повний розвиток): близько 350 працівників.

Зам. інв. №						
	Підпис і дата					
Інв. № ор.						
	Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата
013-23-ПЗ						Арк.
						38



## 4.11.2. Охорона праці

### 4.11.2.1. Перелік основних нормативних документів з охорони праці

1. ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки адміністративного та побутового призначення».
2. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».
3. НАПБ А.01.001-2014 «Правила пожежної безпеки в Україні».
4. Наказ Міністерства внутрішніх справ України № 25 від 15.01.2018р. «Про затвердження Правил експлуатації та типових норм належності вогнегасників».
5. ДСТУ Б В.1.1-36:2016 «Визначення категорій приміщень, будинків та зовнішніх установок за вибухопожежною та пожежною небезпекою».
6. ДСТУ 8751:2017 «Безпека дорожнього руху. Огородження дорожні і напрямні пристрої. Правила використання. Загальні технічні вимоги».

### 4.11.2.2. Заходи щодо забезпечення безпеки процесів та виробів

Експлуатація індустріального парку повинна здійснюватися відповідно до вимог діючих в Україні нормативних актів з охорони праці, техніки безпеки, промислової гігієни і вибухової та пожежної безпеки.

Проектом будівництва об'єкта передбачені наступні заходи щодо охорони праці, техніки безпеки, промсанітарії:

- планувальні рішення об'єкта мають бути виконані з урахуванням максимально можливою послідовністю виконання технологічних операцій і видів робіт;
- розміщення технологічного обладнання виконуються у відповідності прийнятого технологічного процесу і зручності обслуговування обладнання;
- ширина проходів та проїздів, відстань між устаткуванням і будівельними конструкціями приймаються відповідно до діючих норм технологічного проектування аналогічних підприємств;
- розміщення електрообладнання здійснюється згідно з вимогами ПУЕ;
- технологічне устаткування з електроприводами заземлюються з метою забезпечення безпеки робітників від поразки електрострумом;
- впроваджується система автоматизації і механізації виробничих процесів і трудомістких робіт;
- здійснюється організація систематичного контролю за справністю обладнання, машин і під'ємно - транспортних пристроїв, а також за наявністю і справністю пристроїв, що захищають і застерігають, кольоровим оснащенням приміщень і устаткування;
- застосовуються місцеві індивідуальні витяжні вентиляційні системи для віддалення шкідливих виділень при виробничих процесах;
- в виробничих приміщеннях передбачається наявність медичних аптечок, згідно вимогам діючих в Україні правил з техніки безпеки.

При виконанні на об'єкті технологічних операцій і видів робіт не передбачається застосування токсичних і шкідливих речовин, що роблять негативний вплив на здоров'я працюючих.

Зам. інв. №	Підпис і дата	Інв. № ор.							Арк.
			Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата	

Робітники підприємства забезпечуються відповідним спецодягом і спецвзуттям відповідно до вимог діючих в Україні нормативних актів стосовно груп виробничих процесів робітників. Робочий персонал повинен бути забезпечений засобами індивідуального захисту: спецодягом по ГОСТ 27651-88 і ГОСТ 27653-88, респіраторами і захисними окулярами. Працівники забезпечуються відповідними санітарно-побутовими приміщеннями та пристроями санітарно-гігієнічного призначення, які знаходяться в адміністративній частині будівлі з побутовими приміщеннями.

Необхідна підтримка в стані готовності пристроїв захисту від пожежі. Монтаж, наладка і обслуговування електроустаткування обладнання повинні здійснюватися виключно персоналом, що має допуск на проведення цих робіт. Для забезпечення вимог електробезпеки все обладнання повинне бути заземлене.

Всі працівники при прийомі на роботу або за місцем роботи проходять інструктаж по пожежній безпеці.

При монтажі, наладці і інших роботах необхідно керуватися Правилами пожежної безпеки в Україні.

Рівні звуку і звукового тиску на робочому місці оператора не повинні перевищувати допустимих значень, не перевищувати 80 дБ, а величина параметрів вібрації (одночисловий показник віброприскорення) не повинна перевищувати 118 дБА.

При обслуговуванні обладнання ЗАБОРОНЯЄТЬСЯ:

- проводити ремонтні роботи, очищення рухомих частин на працюючих машинах;
- робота обладнання при пошкодженні або відсутності шини, що під'єднує його (через спеціальний затиск) до контури заземлення;
- захащувати проходи навколо обладнання;
- залишати працююче обладнання без періодичного нагляду за ним.

Всі профілактичні і ремонтні роботи по електроустаткуванню повинні проводитися тільки при повністю знятій напрузі. У разі появи під час роботи обладнання нехарактерного шуму, стукоту або вібрації, необхідно негайно зупинити (вимкнути) його, виявити причини, усунути несправності і пустити знов.

Робочі місця необхідно освітлювати так, щоб гарантувати правильне та безпечне їх обслуговування.

При експлуатації встановленого обладнання необхідно дотримуватися правил безпеки праці у відповідності до вимог інструкцій і рекомендацій підприємств - виробників обладнання та розроблених і затверджених інструкцій на робочих місцях у відповідності до діючого галузевого стандарту по безпеці праці.

Транспортні потоки по території повинні здійснюватися у відповідності з ДСТУ 8751:2017 «Безпека дорожнього руху. Огородження дорожні і напрямні пристрої. Правила використання. Загальні технічні вимоги», що забезпечить безпеку праці його працівників при використанні транспортних засобів на території підприємства.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

								Арк.
								40
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата	013-23-ПЗ		

## 5. ПЕРЕЛІК ВИХІДНИХ ДАНИХ

- Рішення двадцять дев'ятої сесії Лубенської міської ради восьмого скликання від 25.05.2023 «Про містобудівну документацію»;
- Завдання на розробку містобудівної документації «Детальний план території за межами с.Засулля Лубенського району Полтавської області, земельна ділянка з кадастровим номером 5322886600:03:002:0093 »;
- Договір оренди землі від 07.04.2023р.;
- Витяг з Державного реєстру речових прав номер 329190196 від 12.04.2023 р.;
- Концепція індустріального парку «СМАРТ ТЕХ ІНДАСТРІ», затверджена протоколом загальних зборів Учасників ТОВ «СМАРТ ТЕХ ІНДАСТРІ» №1 від 07 квітня 2023 року.

Інв. № ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №							Арк.
			<b>013-23-ПЗ</b>						
Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підп.	Дата				

## 6. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

Назва показників	Один. виміру	Значення показників			
		Існуючий стан	Проектний стан		
			Короткостр оковий період (до 5- ти років)	Серед ньостр окови й період (6-10 років)	Довгостр окова перспект ива (понад 10 років)
1	2	3	4		
<b>1. Територія</b>	га	13,0429	13,0429	-	-
Площа в межах проектування, у т.ч.:	га/%	<b>13,0429/100</b>	<b>13,0429/100</b>	-	-
– площа забудови		-	5,2208/40,02		
в т.ч.:		-	4,5547/34,92	-	-
• площа проїздів з твердим покриттям		-	0,6466/5,10		
• площа тротуарів					
– площа озеленення		-	7,8221/59,98	-	-
– площа сільськогосподарських територій		13,0429/100	-		
– <b>Кількість працюючих</b> (в межах ДПТ)	люд.	-	100	350	-
– <b>Інженерне обладнання</b>					
4.1. Водопостачання		-	-	-	-
Водоспоживання, всього	тис.м <sup>3</sup> / добу	-	0,017	-	-
Протяжність мереж господарсько-питного водопроводу (Вт)	км	-	1,762	-	-
4.2. Каналізація		-	-	-	-
Сумарний об'єм стічних вод (Кк)	тис.м <sup>3</sup> / добу	-	0,017	-	-
Протяжність мереж (будівництво) (Кк)	км	-	0,731	-	-
4.3. Електропостачання		-	-	-	-
Розрахункова потужність	МВт	-	-	-	-
Річне споживання електроенергії	МВт*го д	-	-	-	-
Протяжність мереж	км	-	2,118 (кабель) 0,105 (ЛЕП)	-	-
4.4. Газопостачання		-	-	-	-

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата				

**013-23-ПЗ**

Витрати газу, всього	млн.м3/ рік	-	-	-	-
Протяжність мереж	км	-	-	-	-
4.5.Теплопостачання		-	-	-	-
Споживання сумарне	Гкал/ рік	-	-	-	-
<b>5. Інженерна підготовка та благоустрій</b>					
Протяжність закритих водостоків (Кп)	км	-	6,749	-	-
<b>6. Охорона навколишнього середовища</b>					
Санітарно-захисна зона	м	-	50,100,200,300	-	-

Техніко-економічні показники є орієнтовними і можуть уточнюватися на етапі розробки робочої документації проєкту будівництва (Стадія «П» - проєкт, стадія «Р» - робоча документація)

У детальному плані враховуються інвестиційні наміри будівництва для відповідної території, визначається етап будівництва на наступні 5 років (з терміну затвердження Детального плану території).

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата

013-23-ПЗ

Арк.

43

## 7. ПРОЄКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ ТА ОБМЕЖЕНЬ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

**№1.** Нове будівництво індустріального парку «СМАРТ ТЕХ ІНДАСТРІ» .  
(назва об'єкта будівництва)

### Загальні дані

1. Нове будівництво індустріального парку «СМАРТ ТЕХ ІНДАСТРІ»  
, Полтавська обл., Лубенський р-н, Лубенська міська територіальна громада .  
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. ТОВ «СМАРТ ТЕХ ІНДАСТРІ» .  
(інформація про замовників)
3. Площа 13,0429га. Цільове призначення: 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості .  
Функціональне призначення: території промислових підприємств відповідно до детального плану території земельної ділянки за межами населеного пункту с.Засулля Лубенської міської територіальної громади Лубенського району Полтавської області .  
Ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної ділянки: відповідає .  
Документ на земельну ділянку: відсутні .  
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні, документ на земельну ділянку)
4. Відсутні .  
(інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна)

### Містобудівні умови та обмеження

1. 20 м відповідно до детального плану території земельної ділянки за межами населених пунктів Лубенської міської територіальної громади Лубенського району Полтавської області .  
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)
2. Мінімальна щільність забудови 27-45% (враховуючи додаток Г-1 (довідковий) ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій») .  
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)
3. Не вимагається (об'єкт проєктування не є об'єктом житлової забудови) .  
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))
4. До червоних ліній 0 (відступі червоні лінії вулиць) .  
До існуючих будинків і споруд: санітарно-захисна зона 100,300 м відповідно до додатку №4 та 6 ДСП 173-96 .  
До будинків і споруд: протипожежні відстані між житловими, громадськими, адміністративно-побутовими будинками промислових підприємств, гаражами, а також до виробничих будинків, сільськогосподарських будівель і споруд: 9м між будівлями при I, II, та III ступенях вогнестійкості; 12м

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата

**013-23-ПЗ**

Арк.

44

між будівлями III ступеня вогнестійкості, інші відстані відповідно до табл.15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»

До виробничих, сільськогосподарських будівель та споруд по всій їх довжині повинен бути забезпечений вільний під'їзд з твердим покриттям для пожежних автомобілів: з однієї сторони будівлі або споруди при їх ширині до 18 м та з двох сторін при ширині понад 18 м, згідно п.15.3.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків і споруд)

5. Санітарно-захисна зона 100 м від логістичного комплексу відповідно відповідно до додатку № 6 ДСП 173-96

Санітарно-захисна зона 50м від підприємства V класу шкідливості, 100м від підприємства IV класу шкідливості та 300м від підприємства III класу шкідливості відповідно до додатку № 4 ДСП 173-96, табл.10.6 ДБН Б.2.2-12:2019.

Санітарно-захисна зона 200 м від ветеринарно-лікувального закладу/виробничого об'єкту відповідно до додатку № 5 або 8 ДСП 173-96

Охоронна зона від локальних очисних споруд поверхневих стоків та септиків відповідно до Примітки 5 Додатку И.3 (обов'язковий) ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» - 8м.

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

6. Об'єктів інженерних комунікацій:

• до водопроводу від фундаменту об'єктів проектування (додаток И.1 (обов'язковий) ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» - 5м;

• до каналізації самопливної (побутова) (табл. 31 ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди.») – 3,0м;

• до мережі газопостачання високого тиску (Кодекс газорозподільних систем (затверджений постановою Кабінету міністрів України від 30.09.2015 №2494); Правила безпеки систем газопостачання (наказ №285 від 15.05.2015)) – 7м;

• до мережі газопостачання середнього тиску (Кодекс газорозподільних систем (затверджений постановою Кабінету міністрів України від 30.09.2015 №2494); Правила безпеки систем газопостачання (наказ №285 від 15.05.2015)) – 4м;

• навколо газорегуляторного пункту (Кодекс газорозподільних систем (затверджений постановою Кабінету міністрів України від 30.09.2015 №2494); Правила безпеки системгазопостачання (наказ №285 від 15.05.2015)) – 15м;

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підп.	Дата

013-23-ПЗ

Арк.
45

- уздовж повітряних ліній електропередач 10 кВт у вигляді земельної ділянки і повітряного простору, обмежених вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх проводів за умови невідхиленого їх положення відповідно до п.5 «Правил охорони електричних мереж» - 10м;

- уздовж повітряних ліній електропередач до 1 кВ у вигляді земельної ділянки і повітряного простору, обмежених вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх проводів за умови невідхиленого їх положення відповідно до п.5 «Правил охорони електричних мереж» - 4м;

- уздовж кабельної ліній електропередач у вигляді земельної ділянки по обидві сторони лінії від крайніх проводів за умови невідхиленого їх положення відповідно до п.5 «Правил охорони електричних мереж» - 1м;

- навколо комплексної трансформаторної підстанції у вигляді земельної ділянки за умови невідхиленого їх положення відповідно до п.5 «Правил охорони електричних мереж» -3м.

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підп.	Дата

013-23-ПЗ

Арк.  
46