



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



## 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.

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 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. Несприятливі 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.

7

## 2.2. Землеустрій та землекористування

### 2.2.1. Сучасне використання земель

В ході виконання землепорядних робіт (обстежувальних; топографо-геодезичних; проектно-вишукувальних) було проведено збір, вивчення та аналіз наявних землепорядних 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.
										8
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата	<b>013-23-ПЗ</b>				

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 індустріальних 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.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підп.	Дата

013-23-ПЗ

Арк.

9

## Регіональна схема формування екологічної мережі Полтавської області

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



орієнтовне місце розміщення  
ділянки проектування



ЗАТВЕРДЖЕНО  
Рішенням Полтавської обласної ради  
№ \_\_\_\_\_ від "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.



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.  
10

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.

11

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	4 м	Постанова Кабінету Міністрів України від 4.03.1997 р. №209 «Про затвердження правил охорони електричних мереж» пункт 5

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

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

В межах проектування відсутня житлова забудова.

### **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**

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

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата

013-23-ПЗ

Арк.

12



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**

На території земельної ділянки відсутні мережі водопостачання та водовідведення.

### **2.8.2 Електропостачання**

Територією проходить повітряна лінія електропередач 0,4 кВт.

### **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.

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

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата

013-23-ПЗ

Арк.

13

## 2.9. Підготовка та благоустрій території

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

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

### **2.9.2. Благоустрій території**

Більша частина території проєктування 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 території не відбувається.

Інв. № ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №							013-23-ПЗ	Арк.
			Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата		14

### 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 прогнозованої 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.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата

013-23-ПЗ

Арк.

15

п'ятий — існуючий і прогностичний 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.

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

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата

**013-23-ПЗ**







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 проєктних 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. Проєктні обмеження у використанні земельних ділянок**

Відповідно до креслення «Проєктний план та схема проєктних 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 проєктні та існуючі планувальні обмеження:

№ п/п	Найменування	Нормативний показник	Посилання на нормативну документацію
1	Охоронна зона ЛЕП 0,38 та 10кВ	4 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 від крайніх проводів)	1 м	Правила охорони електричних мереж (затверджені постановою Кабінету міністрів України від 04.03.1997 №209)
3	Охоронна зона комплектної	3 м	Постанова Кабінету Міністрів України від 4.03.1997 р. №209 «Про затвердження правил

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

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



	трансформаторної підстанції (ТП)		охорони електричних мереж»
4	Зона санітарної охорони джерел та об'єктів 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 Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173
9	Охоронна зона від	15 м	Кодекс газорозподільних

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

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата

013-23-ПЗ

Арк.

21

	газорозподільчого пункту		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
10	Охоронна зона від газопроводу високого та середнього тиску	7 та 4 м	
11	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 об'єкту викиду згідно пункту 5.4. ДСП 173-96 «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів».

#### 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. 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	13,0429
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	2,6244
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)	-

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

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата

013-23-ПЗ

Арк.

22

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 лінії 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	-
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	-

Інв. № ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №

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

013-23-ПЗ

Арк.

23

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; 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

Зам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № ор.

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

**013-23-ПЗ**

Арк.

24

		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 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

Інв. № ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата	Арк.
						25

013-23-ПЗ



## **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 восьми об'єктів, що відносяться до III та нижче класу шкідливості.

### **4.5.4 Збереження традиційного середовища**

На території проєктування 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 проєктування 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 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:

Зам. інв. №	Підпис і дата	Інв. № ор.							Арк.
			013-23-ПЗ						
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата			27	

– 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.

#### **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, 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**

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







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.);

$V(\text{сер.})$  – 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 проєктування у відповідності з ДБН В.2.5.64:2012.

#### **4.8.2. Електропостачання**

##### **Загальні положення.**

Проєкт «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 існуючої трансформаторної підстанції, розміщеної поза межами південно-східної частини 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

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

										Арк.
										31
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата	013-23-ПЗ				



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 проєктування розміщено газорозподільчий пункт та прокладена мережа газопостачання середнього тиску.

#### **4.8.4. Теплопостачання**

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

#### **4.8.5 Трубопровідний транспорт**

Трубопровідний транспорт в межах території проєктування відсутній.

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

В межах території проєктування 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 проєктування має нескладний, сприятливий для будівництва, рельєф.

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

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

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата

013-23-ПЗ

Арк.

33



#### 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 технологічну 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 (переліку) місць видалення відходів Полтавської області станом на 01 січня 2023 року Департаменту екології та природних ресурсів Полтавської обласної державної адміністрації, на відстані 7 км від території проєктування розташований діючий паспортизований полігон твердих побутових відходів з санітарно-захисною зоною 500 м (паспорт МВВ від 09.08.2011).

### 4.10. Землеустрій та землекористування

#### 4.10.1. Землевпорядні заходи перспективного використання земель

Розділ «Землеустрій та землекористування» в проєкті містобудівної документації детального плану території 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 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

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

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата

013-23-ПЗ

Арк.

35

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.

##### **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.

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

Зам. інв. №	Підпис і дата	Інв. № ор.							Арк.
									36
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата	013-23-ПЗ			







## 6. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

Назва показників	Один. виміру	Значення показників			
		Існуючий стан	Проектний стан		
			Короткостроковий період (до 5-ти років)	Середньостроковий період (6-10 років)	Довгострокова перспектива (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		-	6,4413/49,39		
в т.ч.:		-	3,6106/27,69	-	-
• площа проїздів з твердим покриттям		-	0,6292/4,82		
• площа тротуарів					
– площа озеленення		-	6,6016/50,61	-	-
– площа сільськогосподарських територій		13,0429/100	-		
<b>– Кількість працюючих (в межах ДПТ)</b>	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*год	-	-	-	-
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**

Арк.

39

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	-	100,300	-	-

Техніко-економічні показники є орієнтовними і можуть уточнюватися на етапі розробки робочої документації проекту будівництва (Стадія «П» - проект, 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.

40



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 проєктується, 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 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

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 проєктування (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;

• 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

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

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата

013-23-ПЗ

Арк.  
42

невідхиленого їх положення відповідно до п.5 «Правил охорони електричних мереж» - 4м;

- уздовж кабельної лінії 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)

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