



**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«ПРОЕКТНА КОМПАНІЯ «АРХІТЕКТУРНЕ БЮРО»  
(ТОВ «ПК «АРХІТЕКТУРНЕ БЮРО»)**

вул. Дахнівська, 30, с. Свидівок, Черкаський район, Черкаська область, 19622, Україна,  
тел. 067 4732549 код ЄДРПОУ 45063139

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ  
частини території по вулиці Мазура, 2  
в м. Сміла Черкаської області  
ЗАТ ТВП «Укрторгбудматеріали»**

**КНИГА II**

**СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ**

**16 – 23 – ДПТ**

**Директор ТОВ ПК  
«АРХІТЕКТУРНЕ БЮРО»**

**Сергій СУПРУН**

**Головний архітектор проекту**

**Лариса ТВЕРДОХЛІБ**

2023

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

Детальний план території частини території по вулиці Мазура, 2 в м. Сміла Черкаської області ЗАТ ТВП «Укрторгбудматеріали» виконаний у відповідності з чинними на території України станом на 01.01.2023 року державними нормами, правилами та стандартами авторським колективом ТОВ ПК «АРХІТЕКТУРНЕ БЮРО» разом фахівцями ТОВ «Землеустрій та оцінка».

Відділ, в якому розроблено проект	Посада виконавця	Прізвище виконавця	Підпис
1	2	3	4
ТОВ ПК «АРХІТЕКТУРНЕ БЮРО»	Директор	С. Супрун	
	ГАП	Л. Твердохліб	
	Архітектор	С. Супрун	
ТОВ «Землеустрій та оцінка»	Інженер-землевпорядник	В.Харченко	

Зам. інв. №									
	Підпис і дата								
Інв. № об.							01-23-ПЗ		
	Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата			
							Стадія	Аркуш	Аркушів
	ГАП		Твердохліб				ГП	2	43
	розробив		Супрун				ТОВ «ПРОЕКТНА КОМПАНІЯ АРХІТЕКТУРНЕ БЮРО»		
перевірив		Твердохліб							

**УЧАСНИКИ ПРОЕКТУВАННЯ**



## ЗМІСТ

<b>ПЕРЕДМОВА.....</b>	<b>5</b>
<b>I. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ.....</b>	<b>7</b>
1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ .....	7
2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.....	8
3. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ .....	9
4. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	10
5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЇ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ .....	13
6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ .....	14
7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА .....	15
8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ.....	16
9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ ..	17
<b>II. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ.....</b>	<b>18</b>
1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ .....	18
2. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ .....	19
3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	20
4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ.....	24
5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ.....	26
6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ .....	29
7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА .....	30
8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ.....	32
9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ .....	36
10. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.....	40
<b>III. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ.....</b>	<b>42</b>
<b>IV. ПЕРЕЛІК ІНДИКАТОРІВ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ.....</b>	<b>43</b>
<b>V.. ДОКУМЕНТИ</b>	

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

Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата				

01-23-ПЗ

Аркуш

4

## ПЕРЕДМОВА

Містобудівна документація «Детальний план території частини території по вулиці Мазура, 2 в м. Сміла Черкаської області ЗАТ ТВП «Укрторгбудматеріали» виконаний ТОВ ПК «АРХІТЕКТУРНЕ БЮРО» разом фахівцями ТОВ «Землеустрій та оцінка».

Підставою для розроблення детального плану території є Рішення Смілянської міської ради

№ 17-37/VII від 28.04.2016 року «Про розроблення детального плану території, обмеженої землями ЗАТ ТВП «Укрторгбудматеріали» по вул. Мазура, 2» Замовником містобудівної документації є Управління архітектури, регулювання забудови та земельних відносин міста, яке доручило виконання його сертифікованим розробникам:

- містобудівної частини – ТОВ ПК «АРХІТЕКТУРНЕ БЮРО»;
- землепорядної документації – ТОВ «Землеустрій та оцінка».

Територія розробки знаходиться у зоні громадської забудови м.Сміла Черкаської області по вул. Мазура, 2 і межує з виробничими територіями підприємств і організацій, що розташовані поруч.

Мета розроблення детального плану території:

- деталізація та уточнення у більшому масштабі положень проектних рішень генерального плану населеного пункту;
- визначення планувальної структури та функціонального призначення території, параметрів забудови та ландшафтної організації території проектування, надання пропозицій щодо подальшого використання території в межі розроблення;
- уточнення містобудівних умов та обмежень;
- визначення усіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними нормами та санітарно-гігієнічними нормами;
- можливість формування нових земельних ділянок;
- визначення потреб в установах та організаціях обслуговування.

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

Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата

01-23-ПЗ

Аркуш

5

У проекті вирішені: просторово-планувальна організація території; червоні лінії, транспортна мобільність та інфраструктура; підготовка та благоустрій території; інженерне забезпечення території.

Детальний план розроблено на вихідній інформації станом на 01.01.2023 з виділенням короткострокового періоду (до 5-ти років) та середньострокового періоду (6-10 років) реалізації.

Детальний план території розроблено відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 №926 «Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», діючих Державних будівельних норм України: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні», а також інших нормативних документів.

Вихідна інформація надана замовником та управлінням архітектури, регулювання забудови та земельних відносин міста.

При розробленні проекту була врахована діюча містобудівна документація вищого рівня, а саме Генеральний план м. Сміла.

Інв. № об.	Підпис і дата						Зам. інв. №	
							01-23-ПЗ	Аркуш
								6
	Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата		

# I. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

## 1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

### 1.1. Ситуаційний план

Територія розробки знаходиться в західній частині м. Сміла у зоні громадської забудови м.Сміла Черкаської області по вул. Мазура, 2 і межує з виробничими територіями підприємств і організацій, що розташовані поруч. Ділянка забудована капітальними та тимчасовими будівлями та спорудами.

Мережі загальнодержавних, регіональних та місцевих комунікацій і споруд інженерно-транспортної інфраструктури, розташованих за межами території детального планування, що впливають на її розвиток – відсутні.

### 1.2. Планувальний каркас та система розселення

Рельєф території має перепад висот від 106,40 м до 104,20 м, з пониженням у напрямку зі заходу на схід, рельєф здебільшого спокійний.

Територія проектування є частиною громадської забудови, що межує з промисловою зоною міста.

Зам. інв. №							01-23-СП				
	Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів		
Інв. № об.	ГАП		Твердохліб		<b>I. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ</b>				ГП	7	43
	ПРОрозроб		Супрун						ТОВ «ПРОЕКТНА КОМПАНІЯ АРХІТЕКТУРНЕ БЮРО»		
	перевірив		Твердохліб								

## 2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

### 1.1 Сучасне використання земель

В межах території детального плану частини території по вул. Мазура, 2 в м. Сміла Черкаської області знаходяться земельні ділянки, відомості про які внесено до Державного земельного кадастру. Ділянка 1 з кадастровим номером 7110500000:06:002:0037 – землі комунальної власності Смілянської міської ради, яка надана в оренду Атамась Тетяні Вікторівні. Ділянка 2 з кадастровим номером 7110500000:06:002:0038 – землі комунальної власності Смілянської міської ради, яка надана в оренду ПАТ "ТВП "УКРТОРГБУДМАТЕРІАЛИ". Ділянка 3 з кадастровим номером 7110500000:06:002:0039 – землі комунальної власності Смілянської міської ради, яка надана в оренду Атамась Тетяні Вікторівні.

Інформація, щодо фактичного використання земель в межах території детального планування наведена в таблиці 1.

*Таблиця 1. Перелік земельних ділянок, відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру*

№ п/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Площа, га	Категорія земель	Назва земельних угідь	Цільове призначення	Наявні обмеження у використанні	Форма власності
1.	7110500000:06:002:0037	0,4269	Землі житлової та громадської забудови	008.03 - Землі під соціально-культурними об'єктами	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	01.05, 06.01, 03.01	комунальна
2	7110500000:06:002:0038	0,3395	Землі житлової та громадської забудови	008.03 - Землі під соціально-культурними об'єктами	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	06.01, 03.01	комунальна
3	7110500000:06:002:0039	0,0122	Землі житлової та громадської забудови	008.03 - Землі під соціально-культурними об'єктами	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	03.01	комунальна

По території проектування проходять повітряні лінії електропередачі напругою 10кВ та 0,4 кВ, підземна кабедьна лінія зв'язку. Ділянка забудована капітальними та тимчасовими будівлями і спорудами.

Зам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № об.

Аркуш

01-23-ПЗ

8



### 3. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

На ділянці відсутні зелені насадження.

В цілому, стан навколишнього середовища на території проектування можна характеризувати як задовільний.

Прилегла до ділянки розроблення територія має мережу доріг, які знаходяться в задовільному стані і частково потребують подальшої реконструкції та впорядкування.

Місце розміщення земельної ділянки зазначено в графічній частині див. схему розташування території та проектний план території.

На території проектування детального плану об'єкти культурної спадщини не визначені.

На території проектування детального плану землі історико-культурного призначення не визначенні.

Існуючі та перспективні до заповідання об'єкти ПЗФ в межі ДПТ відсутні.

Зам. інв. №	Підпис і дата						01-23-ПЗ					
	З	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів			
Інв. № об.	ГАП		Твердохліб				ГП	9	43			
	розробив		Супрун				ТОВ «ПРОЕКТНА КОМПАНІЯ АРХІТЕКТУРНЕ БЮРО»					
	перевіри		Твердохліб									

#### 4. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

##### (ІСНУЮЧІ ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ)

У межі території проектування існуючі планувальні обмеження представлені:

- охоронними зонами відповідно вимог Постанови Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 №1455 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» (п.б). Також відповідно до Постанови №1455 необхідно враховувати охоронні зони уздовж повітряних ліній електропередачі до 1 кВ - у вигляді земельної ділянки та повітряного простору, обмежених вертикальними площинами, що віддалені по обидва боки лінії від крайніх проводів за умови їх невідхиленого положення на відстань по горизонталі 2 метри; уздовж підземних кабельних ліній електропередачі до 1 кВ, прокладених у місцях під тротуарами, - у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами, що віддалені по обидва боки лінії від крайніх кабелів на відстань 0,6 метра у напрямку будинків і споруд та на відстань 1 метра у напрямку проїзної частини вулиці.

У даному детальному плані території правові режими відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України №654 приведені для наступних існуючих обмежень:

- охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи – навколо повітряної лінії 10 кВ, та 0,4 кВ;
- охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку;
- санітарно-захисна зона навколо об'єкта.

Правовий режим визначений статтею 32 Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» та Постановою Кабінету Міністрів України від від 27.12.2022 №1455 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж», згідно з яким у межах охоронних зон об'єктів енергетики забороняється:

- будувати житлові будинки, будинки громадського призначення;
- розміщати споруди іншого призначення на меншій відстані від елементів електричних мереж, ніж встановлена нормами;

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

Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата

01-23-ПЗ

Аркуш

10

- складати будь-які матеріали, розпалювати вогнища, влаштовувати звалища;
- саджати дерева, крім кущів та саджанців з висотою перспективного росту не більше двох метрів;
- розташовувати автозаправні станції або сховища пально-мастильних матеріалів;
- влаштовувати спортивні майданчики для ігор, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту, проводити будь-які заходи, пов'язані з великим скупченням людей, не зайнятих виконанням дозволених у встановленому порядку робіт;
- запускати спортивні моделі літальних апаратів та повітряні змії;
- відсипати ґрунт, влаштовувати водосховища, ставки та інші водні споруди;
- влаштовувати зупинки та стоянки усіх видів транспорту (крім залізничного) в охоронних зонах повітряних ліній електропередачі напругою 330 кВ і вище.
- складати сміття, здійснювати підпал стерні, очерету та бур'яну;
- запускати безпілотні літальні апарати (крім випадків використання їх для забезпечення експлуатації та охорони електричних мереж), повітряні кулі;

В охоронних зонах кабельних ліній електропередачі власникам і користувачам земельних ділянок, фізичним і юридичним особам забороняється:

- саджати дерева та кущі;
- зводити будинки, споруди будь-якого призначення;
- виконувати роботи із застосуванням ударних механізмів, скидати вантажі масою понад п'ять тонн;
- зливати їдкі і такі, що спричиняють корозію, речовини, пально-мастильні матеріали;
- кидати якорі, проходити із закинутими якорями, ланцюгами, лотами, волокушами і тралами (в охоронних зонах підводних кабельних ліній електропередачі).
- виконувати будівельні роботи та зводити об'єкти будівництва будь-якого призначення;

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

							01-23-ПЗ	Аркуш
								11
Зм.	Кільк.	Зак.	№Док.	Підпис	Дата			

- виконувати роботи із застосуванням автотранспорту та техніки з навантаженням на вісь понад 5 тонн;
- займатися промисловим рибальством (в охоронних зонах підводних кабельних ліній електропередачі та/або зв'язку (телемеханіки).

Власникам і користувачам земельних ділянок, фізичним та юридичним особам у межах спеціальних зон об'єктів енергетики без письмової згоди підприємств енергетики, у віданні яких перебувають ці мережі, а також без присутності їх представника забороняється виконувати земляні, будівельні та інші роботи, що можуть призвести до порушення безаварійного функціонування об'єктів електричних мереж.

Відомості про існуючі обмеження у використанні земельних ділянок та режимоутворюючі об'єкти, що обумовлюють наявність відповідних обмежень наявні на території ДПТ відповідно до додатку 6 Порядку ведення Державного земельного кадастру (в редакції Постанови Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 №821) наведені у таблиці 2.

Таблиця 2. Характеристика об'єктів, що зумовлюють наявність відповідних обмежень

Но мер п/п	Код обмеження	Назва обмеження	Площа, га	Режимоутворюючий об'єкт, що зумовлює наявність відповідних обмежень	Основні законодавчі, нормативно-правові акти, які встановлюють обмеження у використанні земель
1	01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	0,1873	Повітряна лінія електропередачі напругою 0,4 кВ, 10 кВ	Закон України «Про ринок електричної енергії», Закон України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів»; Правил охорони електричних мереж, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 №1455
2	01.04	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку	0,0017	Підземна кабельна лінія зв'язку	Постанова КМУ «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» від 29.01.1996р., №135
3	03.01	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта.	0,7229	Санітарно-захисна зона	Закон України «Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення від 24.02.1994 р. № 4004-ХП»); ДСП 173-96 Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів

Зам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № об.

Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата

01-23-ПЗ

Аркуш

12

## 5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЇ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

На території проектування ДПТ знаходяться капітальні та тимчасовими будівлі і споруди, що використовуються для ведення господарської діяльності ЗАТ ТВП «Укрторгбудматеріали».

Зам. інв. №					
Підпис і дата					
Інв. № об.					
Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата
01-23-ПЗ					Аркуш 13

## 6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Територія проектування використовується, як торговельно-складська база будівельних матеріалів (бетонні вироби).

Зам. інв. №							
Підпис і дата							
Інв. № об.							
						01-23-ПЗ	Аркуш
							14
Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата		

## 7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

### Організація зовнішнього транспортного сполучення

Територія детального планування знаходиться у зоні громадської забудови м.Сміла Черкаської області по вул. Мазура, 2 і межує з виробничими територіями підприємств і організацій, що розташовані поруч. Прилегла до ділянки розроблення територія має мережу доріг, яка потребує подальшого будівництва, реконструкції та впорядкування.

### Організації дорожнього руху

На сьогодні організація руху транспорту повністю справляється з існуючими транспортними потоками в межах детального планування.

### Об'єкти транспортного сервісу

Об'єкти транспортного сервісу в межі детального планування – відсутні.

### Пішохідні сполучення з урахуванням вимог щодо інклюзивності

На сьогодні пішохідні сполучення не враховують вимоги щодо інклюзивності. Більшість будівель та споруд не обладнані системою засобів орієнтації, а саме тактильними та візуальними елементами доступності.

В межі детального планування на сьогодні відсутні системи засобів орієнтації та з'їзди з тротуарів на пішохідний перехолах.

### Організація паркувального простору

Автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів біля території розробки організовані не всюди. Автомобілі припарковані вздовж проїзної частини вулиць, що спричиняє незручності для проїзду автотранспорту.

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №							Аркуш
									15
								01-23-ПЗ	
Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата				

## 8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ

### Водопостачання та водовідведення

На ділянці проектування відсутні централізовані мережі водопостачання, які можуть бути використані для забезпечення водою об'єктів, що проектуються.

Водовідведення (каналізація) на території ДПТ відсутнє.

### Енергопостачання

(електропостачання, газопостачання, тепlopостачання)

По території проектування проходять повітряні ЛЕП 10Кв та 0,4кВ. м. Сміла.

Газопостачання відсутнє.

Тепlopостачання відсутнє.

### Трубопровідний транспорт

Трубопровідний транспорт в межі території проектування відсутній.

### Телекомунікаційні мережі та об'єкти

Телекомунікаційні мережі відсутні.

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №							01-23-ПЗ	Аркуш
								16		
Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата					



## 9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

### Інженерна підготовка та захист території

Рельєф території має перепад висот від 106,40 м до 104,20 м, з пониженням у напрямку зі сходу на захід, рельєф здебільшого спокійний.

У подальшому необхідно проведення додаткових інженерно-геологічних вишукувань та інженерно-будівельного обстеження ділянок забудови щодо прояву карсту та просідання ґрунтів для запобігання утворення просядок і осідання споруд та будівель.

### Дощова каналізація

Зливові і талі води відводяться поверхневим методом на прилеглу територію та в зелені зони підприємства.

### Благоустрій території

Територія проектування забудована. На ділянці є елементи благоустрою: ліхтарі зовнішнього освітлення, облаштований майданчик для відпочинку працівників, підходи та підїзди по території.

### Використання підземного простору

На даний час підземний простір в межі території проектування не використовується.

### Поводження з відходами

Пункти накопичення твердих побутових відходів, сміттєзбірники розташовані на спеціально обладнаних майданчиках.

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №							Аркуш
			01-23-ПЗ						17
Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата				

## II. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

### 1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

Проектними рішеннями передбачається розміщення на території детального плану двох складських будівель та допоміжних будівель та споруд з опрацюванням та наданням проектних пропозицій щодо використання прилеглих території.

Планувально-просторова організація території розроблення детального плану забезпечує найбільш повне та раціональне її використання.

Планувальною організацією території проектування ДПТ планується забезпечити повноцінне функціонування усіх зон, найбільш раціональне їх використання.

Загальне композиційне вирішення території в межах ділянки проектування обумовлене проходженням межі проектування, рельєфом території та обумовлена рішеннями схеми планування території району структурою передбаченої генпланом, вуличної мережі, існуючою забудовою на суміжних ділянках.

Архітектурно-планувальне рішення по забудові ділянки прийнято на підставі аналізу існуючої містобудівної ситуації, враховуючи особливості цього району з точки зору санітарно-гігієнічних вимог, інженерної підготовки території.

Об'ємно-планувальні рішення приймаються з урахуванням:

- орієнтації ділянки по сторонах світу;
- розмірів, конфігурації ділянки, його розташуванням і оточенням;
- компактного функціонального зонування ділянки і організації чіткого технологічного процесу;
- забезпечення нормативних санітарних і протипожежних вимог;
- зручності і економічності в подальшій експлуатації будівель і споруд з урахуванням сучасних вимог енергозбереження.

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

Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата

01-23-ПЗ

Аркуш

18

## 2. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

В цілому, стан навколишнього середовища на території проектування можна характеризувати як задовільний.

Прилегла до ділянки розроблення територія має мережу доріг, яка потребує подальшого будівництва, реконструкції та впорядкування.

Місце розміщення земельної ділянки зазначено в графічній частині див. схему розташування території та проектний план території.

На території проектування детального плану об'єкти культурної спадщини не визначені.

На території проектування детального плану землі історико-культурного призначення не визначенні.

Існуючі та перспективні до заповідання об'єкти ПЗФ в межі ДПТ відсутні.

Зам. інв. №						
Підпис і дата						
Інв. № об.						
Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата	
01-23-ПЗ						Аркуш
						19

### 3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

В даному підрозділі наведена характеристика всіх планувальних обмежень, визначених будівельними та санітарними нормами, що мають значення для планування.

Правові режими наведені для обмежень визначених відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 02.06.2021 №654 «Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території».

#### Проектні планувальні обмеження

Частина існуючих планувальних обмежень та їх правовий режим залишаються на перспективу відповідно до існуючого стану, окрім тих що пов'язані з реалізацією проектних рішень містобудівної документації.

Відповідно проектних рішень передбачається зміна конфігурації та функціонального використання частини земельних ділянок, в результаті чого встановлюється санітарна зона від підприємства.

Розміщення проектних споруд інженерної інфраструктури потребує врахування планувальних обмежень, що визначені відповідними будівельними і санітарними нормами, а саме:

-охоронні зони ПЛЕ відповідно вимог Постанови Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 №209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж», п.5. Також відповідно до Постанови №209 необхідно враховувати охоронні зони від підземних кабельних ліній електропередачі в розмірі по 1 м в кожену сторону від осі кабелю;

Існуючі та перспективні планувальні обмеження представлені на відповідних графічних матеріалах «План сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель» і «Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель» та враховуються при прийнятті рішень з просторово-планувальної організації території.

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

Зм.	Кільк.	Зак.	№Док	Підпис	Дата

01-23-ПЗ

Аркуш

20

При реалізації детального плану частини території по вул. Мазура, 2 в м. Сміла Черкаської області заплановано: зменшення земельної ділянки кадастровий номер 7110500000:06:002:0038 (200) Землі житлової та громадської забудови (КВЦПЗ – 03.07) Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі із площі 0,3395 га на площу 0,2355 га; збільшення земельної ділянки кадастровий номер 7110500000:06:002:0037 із площі 0,4269 га на площу 0,5309 га (за рахунок звільненої площі від ділянки кадастровий номер 7110500000:06:002:0038) та зміна її цільового призначення із (200) Землі житлової та громадської забудови (КВЦПЗ – 03.07) Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі на (900) Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення (КВЦПЗ – 11.02) Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості; земельну ділянку кадастровий номер 7110500000:06:002:0039 залишити без змін (200) Землі житлової та громадської забудови (КВЦПЗ – 03.07) Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

**Проектні обмеження у використанні земельної ділянки, які вносяться до Державного земельного кадастру**

Таблиця 3

Ном ер діля нки на план і	Код обмеж ення	Назва обмеження	Площа, га	Режимо- утворюючий об'єкт, що зумовлює наявність відповідних обмежень	Основні законодавчі, нормативно-правові акти, які встановлюють обмеження у використанні земель
1	01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	0,0074	ЛЕП 0,4 кВ	Закон України «Про ринок електричної енергії», Закон України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів»; Правил охорони електричних мереж, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 №1455
2	01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	0,1234	ЛЕП 10 кВ	Закон України «Про ринок електричної енергії», Закон України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів»; Правил охорони електричних мереж, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 №1455

Зам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № об.

Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата

01-23-ПЗ

Аркуш

21

3	01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	0,0134	Підземна кабельна лінія електропередачі 0,4 кВ	Закон України «Про ринок електричної енергії», Закон України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів»; Правил охорони електричних мереж, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 №1455
4	01.04	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку	0,0017	Підземна кабельна лінія зв'язку	Постанова КМУ «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» від 29.01.1996р., №135
5	03.01	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта	0,8238	локальні очисні споруди	Закон України «Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення від 24.02.1994 р. № 4004-ХІІ». ДСП 173-96 Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів

Зміна цільового призначення земельної ділянки здійснюється відповідно до ст. 20 Земельного кодексу України, ст. 50 Закону України «Про землеустрій», ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», п. 23 Перехідних положень Земельного кодексу України.

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

Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата

01-23-ПЗ

Аркуш

22

## МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ

Містобудівні умови та обмеження забудови	Одиниця виміру	Значення
<i>Гранична висота будівель і споруд</i>	м	до 15 м умовної висоти
<i>Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки</i>	% до тер.	75
<i>Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)</i>	% до тер.	не передбачає розміщення житлової забудови
<b>Охоронні зони</b>		
- у тому числі охоронна зона від ПЛ напругою 0,4 кВ	м	2 м
- у тому числі охоронна зона від ПЛ напругою 10 кВ	м	10 м
- від кабелів зв'язку і кабелів всіх силових напруг до фундаментів будинків і споруд	м	0,6
<b>Планувальні обмеження</b>		
зони охорони пам'яток культурної спадщини		відсутні
зони охоронюваного ландшафту		відсутні
межі історичних ареалів		відсутні
прибережні захисні смуги		відсутні
<b>Мінімально-допустимі відстані від об'єкта, що проектується</b>		
- до червоних ліній	м	6
- до житлових будинків (що існують)	м	68

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

Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата

01-23-ПЗ

Аркуш

23

## ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ

### Види функціонального призначення територій відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок

Функціональне зонування території враховує межі існуючих та проектних функціональних зон, вид функціонального призначення, правовий режим, умови та обмеження використання територій в кожній зоні, в тому числі режими забудови територій, визначених для містобудівних потреб, ландшафтної організації території, які встановлені генеральним планом населеного пункту та/або комплексним планом на території детального планування

Види функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок визначено у відповідності до Додатку 58, 59, 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року №1051.

*Таблиця 4. Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок.*

#### (Проектні ділянки)

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №	Номер (за ексцикацією земельпорядної частини)	Проектне використання земельної ділянки	Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
					Під-групи	Класу	Під-класу			Переважні (основні) види	Супутні види
			1	торговельно-складська база будівельних матеріалів	1	02	05	10205.3	території закладів торгівлі	01.12;03.07; 08.01	03.08;03.20;04.10;05.01; 07.08;03.13;11.04;13.01; 13.03;14.02
			2	торговельно-складська база будівельних матеріалів							
			3	торговельно-складська база будівельних матеріалів							
01-23-ПЗ											
										Аркуш	
										24	
Зм.	Кільк.	Зак.	№Док	Підпис	Дата						



На території проектування пропонується сформувати земельні ділянки, що потребують визначення функціонального призначення для розміщення торговельно-складської база будівельних матеріалів та наданням проектних пропозицій щодо використання прилеглих території.

Зам. інв. №					
Підпис і дата					
Інв. № об.					
Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата
01-23-ПЗ					Аркуш
					25

## 5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

Даною документацією передбачається розміщення двох складів будівельних матеріалів та допоміжних будівель та споруд з опрацюванням та наданням проектних пропозицій щодо використання прилеглих територій.

Одним із основних завдань при проектуванні такого об'єкту є створення функціональних зон, які дозволять ефективно виконувати всі необхідні виробничі та господарські процеси, забезпечуючи при цьому максимальний комфорт для працівників та мінімізацію впливу на довкілля.

В цілому, територія, яка розглядається має вигідне містобудівне розміщення маючи зручний автомобільний зв'язок з населеним пунктом; має доступ до залізниці, розвинуту інженерну інфраструктуру.

Торгово-складська база будівельних матеріалів — це підприємство, яке займається оптовою та роздрібною торгівлею будівельними матеріалами. База має склади, на якому зберігаються будівельні матеріали, і торговий зал, де клієнти можуть ознайомитися з асортиментом і придбати необхідні матеріали.

Торгово-складські бази будівельних матеріалів є важливим елементом будівельної галузі. Вони забезпечують будівельників та інших споживачів будівельними матеріалами, які необхідні для будівництва та ремонту.

При проектуванні торгово-складської бази будівельних матеріалів необхідно враховувати наступні функціональні зони:

Склад:

Склад повинен бути достатньо великим, щоб вмістити весь асортимент будівельних матеріалів. Склад повинен бути добре вентильованим і освітленим, щоб забезпечити безпечне зберігання матеріалів.

Торговий зал, магазин:

Торговий зал повинен бути достатньо великим, щоб забезпечити комфортне пересування клієнтів та демонстрацію будівельних матеріалів. Торговий зал повинен бути добре освітленим і оформленим, щоб створити позитивне враження у клієнтів.

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

Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата

01-23-ПЗ

Аркуш

26

Офісні приміщення:

Офісні приміщення повинні бути достатньо великими, щоб забезпечити зручну роботу персоналу. Офісні приміщення повинні бути добре обладнані, щоб забезпечити ефективну роботу персоналу.

Службові приміщення:

Службові приміщення повинні бути достатньо великими, щоб забезпечити зручне розміщення обладнання та персоналу. Службові приміщення повинні бути добре обладнані, щоб забезпечити ефективну роботу персоналу.

### Експлікація проектних будівель та споруд

Таблиця 5.

Номер експл.	Назва будівель і споруд	Кількість
1.	Склад будівельних матеріалів	2
2.	Локальні очисні споруди поверхневого стоку	1
3.	Розворотний майданчик	4
4.	Склад	1
5.	Магазин	1
6.	Магазин-склад	1
7.	Гараж	2
8.	Господарська будівля	1
9.	Надвірна вбиральня	1
10.	Майданчик для відпочинку працівників	1
11.	Навіс	3
12.	Демонстраційний майданчик	2
13.	Виробича будівля	2

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

Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата

01-23-ПЗ

Аркуш

27

Розподіл будівель торгово-складської бази будівельних матеріалів на функціональні зони:

**Складська зона:**

- Склад будівельних матеріалів
- Склад
- Магазин-склад

Торгова зона:

- Магазин

**Адміністративно-господарська зона:**

- Офісні приміщення
- Технічні приміщення
- Господарська будівля
- Надвірна вбиральня
- Майданчик для відпочинку працівників

**Інженерно-технічна зона:**

- Розворотний майданчик
- Локальні очисні споруди поверхневого стоку
- Навіс
- Демонстраційний майданчик
- Виробнича будівля

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

Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата

01-23-ПЗ

Аркуш

28

## 6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

На території ДПТ відсутні інші об'єкти обслуговування населення, крім магазину будівельних матеріалів.

Ділянка проектування детального плану території знаходиться в радіусі доступності до основних торговельно-громадських комплексів населеного пункту та зупинок громадського транспорту.

Інв. № об.	Підпис і дата						Зам. інв. №	
							01-23-ПЗ	Аркуш
								29
Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата			

## 7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

### Організація зовнішнього транспортного сполучення

Проектними рішеннями детального планування додаткові зв'язки із залізничними та автомобільними магістралями не передбачені.

### Дорожньо-транспортна інфраструктура

#### *Лінійні об'єкти транспортної інфраструктури*

На перспективу детальним планом території передбачено удосконалення існуючої вуличної мережі шляхом її капітального ремонту з заміною твердого покриття. В межах детального планування будівництво нових вулиць не передбачено.

#### *Транспортні споруди та комплекси*

Влаштування нових транспортних розв'язок в одному на різних рівнях проектними рішеннями, пішохідних переходів не передбачено.

#### *Організації дорожнього руху*

Світлофорне регулювання дорожнього руху в межах детального планування проектними рішеннями не передбачено.

Організація дорожнього руху передбачено по існуючій схемі.

Вулиці з одностороннім рухом в межах детального планування – відсутні.

#### *Об'єкти транспортного сервісу*

Розміщення перспективних об'єктів транспортного сервісу в межах детального планування окрім автомобільного газозаправного пункту не передбачено.

### Організація громадського транспорту

Маршрутної мережі громадського транспорту, пасажиропотоків, транспортно-пересадкових вузлів та основних напрямків організації маршрутної мережі, маршрутів транспорту загального в межах детального планування не передбачено.

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

Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата

01-23-ПЗ

Аркуш

30

## Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

### Велосипедна інфраструктура

По вулиці Мазура передбачається влаштування спільної велосипедно-пішохідної доріжки (змішаний рух). Ширина велосипедних доріжок прийнята відповідно п. 5.3.10 ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

### Пішохідні сполучення з урахуванням вимог щодо інклюзивності

На перспективу в межах детального планування проектом передбачено врахувати вимоги до інклюзивності, які передбачені ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель та споруд», а саме:

- розміщення спеціальних з'їздів з тротуару на пішохідних переходах;
- облаштування системами орієнтації, а саме тактильними та візуальними елементами доступності;
- влаштування на автостоянках для тимчасового зберігання автомобілів біля закладів обслуговування місць для автотранспорту осіб з інвалідністю, тощо.

### Організація паркувального простору

Для забезпечення місцями постійного та тимчасового зберігання легкових автомобілів працівників в межах детального планування виконаний розрахунок необхідної кількості машино-місць.

Розрахунок кількості машино-місць для постійного зберігання легкових автомобілів виконаний відповідно таблиці 10.5 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Також, відповідно Примітки 2 до таблиці 10.7 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» на відкритих автостоянках біля підприємства, а також на автостоянці на території передбачено влаштувати місця для особистих автотранспортних засобів людей з інвалідністю, визначаючи їх спеціальною розміткою і спеціальними знаками.

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

Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата

01-23-ПЗ

Аркуш

31

## 8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ

### 8.1. Водопостачання та водовідведення

В частині водопостачання та каналізації для забезпечення надійного водопостачання і водовідведення найбільш економічними та енергоощадними засобами з мінімальним впливом на екологію довкілля здійснюється згідно з Державними будівельними нормами, Державними санітарними нормами та правилами, рішеннями попередньо розробленої та затвердженої містобудівної документації.

На ділянці проектування відсутні централізовані мережі водопостачання, які можуть бути використані для забезпечення водою об'єктів, що проектуються. Визначення обсягів споживання води для господарсько-побутових потреб здійснюється на наступних стадіях проектування згідно зі ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди». Території детального планування в межах забудови, що проектується передбачається здійснювати з централізованої кільцевої водопровідної мережі. Вирішення даного питання потребує залучення спеціалізованих проектних установ чи спеціалістів на наступних стадіях проектування. Для збільшення ефективності технологічного процесу видобутку та транспортування води, зниження витрат електроенергії, покращення якості води та підвищення надійності її транспортування, необхідно провести автоматизацію технологічних процесів, які забезпечують водопостачання.

Каналізування побутових стоків передбачається через підключення об'єкту будівництва до локальних очисних споруд. Обсяги скидання стічних вод приймаються за обсягами водоспоживання. Для території детального планування має бути застосована повна роздільна схема каналізації, з реконструкцією існуючих підземних каналізаційних трубопроводів господарсько-побутової та дощової каналізації.

Проект каналізації розробляється на наступних стадіях проектування.

Зам. інв. №
Підпис і дата
Інв. № об.

Зм.	Кільк.	Зак.	№Док	Підпис	Дата

01-23-ПЗ

Аркуш

32



## Пожежогасіння території

Протипожежні заходи забезпечуються рішенням відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»:

- для пожежогасіння передбачається влаштування протипожежного водопроводу та пожежних гідрантів;
- можливість проїзду пожежних машин до об'єктів забудови та пожежних резервуарів забезпечуються;
- протипожежні відстані до навколишньої забудови дотримуються.

## 8.2. Енергопостачання

### Електропостачання

Територія ділянки розроблення забезпечується мережею централізованого електропостачання. Для надійної подачі електроенергії комплексу будівель, що проектується, доцільно оформити єдині технічні умови за результатом аналізу потреби електроенергії на всі види витрат та зовнішнє освітлення території.

Більш детальний розрахунок навантажень уточнюється на наступних стадіях проектування.

Виходячи з розрахунків та враховуючи місцеві умови, для забезпечення надійного електропостачання та з урахуванням електропостачання нових споживачів, що передбачені детальним планом території, рекомендується проведення таких заходів:

-для розподілу електроенергії передбачити спорудження трансформаторної підстанції необхідної розрахункової потужності для реалізації проекту. Розташування, потужність КТП, приєднання до розподільчої електричної мережі та траси кабельних ліній електропередачі вирішується та уточнюються на подальших стадіях проектування згідно до Технічних умов енергопостачальної організації;

-існуючі електричні мережі 0,4кВ, які проходять по території розробки поруч із проектною земельною ділянкою для розміщення АГЗП пропонується реконструювати в та прокласти підземним кабелем;

Зам. інв. №
Підпис і дата
Інв. № об.

Зм.	Кільк.	Зак.	№Док	Підпис	Дата

01-23-ПЗ

Аркуш

33

-зовнішнє освітлення території виконується консольними світильниками з високо економними натрієвими лампами, встановленими на опорах сучасного вигляду, висотою до 8 м з кабельним підведенням живлення. Зовнішнє освітлення доріг, заїздів, пішохідних доріжок, стоянок автомобілів та прилеглої території передбачити відповідно до технічних умов на проектування електромереж зовнішнього освітлення.

-Для можливості автоматичного, ручного, місцевого або дистанційного управління мережами зовнішнього освітлення встановлюються шафи управління зовнішнім освітленням від проєктованої трансформаторної підстанції та передбачаються кабелем АВВГ-0,4кВ.

Схема розподільчих електричних мереж напругою 10 кВ, 0,4 кВ та мереж зовнішнього освітлення, марка та переріз кабелю, вирішується на стадії робочого проектування після розроблення спеціалізованого проекту.

### Газопостачання

На території розроблення детального плану території мережі газопостачання відсутні. Газопостачання на об'єкт не передбачається.

### Теплопостачання

З метою економії та раціонального використання енергоносіїв (газ, електроенергія) у будівлях та спорудах рекомендується обладнати системи локального теплопостачання та вентиляції з використанням альтернативних джерел енергії.

Вибір варіанту системи теплопостачання операторської вирішується на подальших стадіях проектування за техніко-економічними розрахунками і обґрунтуванням, з урахуванням відповідних Технічних умов та інвестиційних пропозицій.

### 8.3. Трубопровідний транспорт

Трубопровідний транспорт в межі території проектування не передбачається.

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

Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата

01-23-ПЗ

Аркуш

34

#### 8.4. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

Розвиток та обслуговування телекомунікаційних мереж та об'єктів здійснюється за планами розвитку операторів стаціонарного та мобільного зв'язку, операторів мережі Internet.

Інв. № об.	Підпис і дата					Зам. інв. №	
						01-23-ПЗ	Аркуш
							35
Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата		

## 9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

### Заходи з інженерного захисту території від небезпечних природних процесів

Комплекс гідротехнічних заходів з інженерної підготовки та захисту території включає: захист від підтоплення; протиерозійні заходи; протипросадні заходи. Гідротехнічні заходи з інженерної підготовки території виконуються у відповідності з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.1.1-24:2009 «Захист від небезпечних геологічних процесів. Основні положення проектування» на стадії схеми і не є документом для виконання будівельних робіт. На всіх ділянках, що забудовуються, незалежно від їх функціонального призначення, рекомендується виконати заходи по вертикальному плануванню і організації поверхневого стоку на загальній площі в межі даного ДПТ.

Під час подальшого проектування необхідно передбачити загальні та спеціальні заходи щодо інженерної підготовки території.

Інженерне підготовлення території детального плану території здійснюється з метою поліпшення гігієнічних умов, підготовки території під будівництво доріг, споруд, вирівнювання, що безпосередньо пов'язано з організацією поверхневого стоку дощових і талих вод. Проектом інженерного підготовлення території передбачається відведення дощових та сніготалих вод на прилягаючий рельєф. Повздовжні ухили вулиць, проїздів та їх поперечні профілі передбачені відповідно до нормативних вимог.

Вертикальне планування території, що проектується, вирішене з врахуванням максимального збереження існуючого рельєфу.

Земельна ділянка, що пропонується використовувати для розташування автомобільного газозаправного пункту та допоміжних будівель та споруд не правильної форми в плані та має перепад висот від 106,40 м до 104,20 м, з пониженням у напрямку зі сходу на захід.

Заходи з інженерного підготовлення території здійснюються з метою підготовлення території для складів будівельних матеріалів і включає схему інженерного підготовлення території та вертикального планування.

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №							Аркуш
									36
						01-23-ПЗ			
Зм.	Кільк.	Зак.	№Док	Підпис	Дата				

Схему інженерного підготовки території та вертикального планування детального плану виконано на основі креслення «Проектний план» та на топографічній основі М 1:500.

При проектуванні за основу взято відмітки дорожнього покриття існуючої господарського проїзду та існуючого рельєфу. Мета інженерного підготовки території – це підготовка її до використання за призначенням.

Схема розроблена за принципом максимального збереження існуючого рельєфу та мінімального перетворення місцевості враховуючи інженерні та архітектурно-планувальні вимоги. Через особливості рельєфу для забезпечення допустимих ухилів і запобігання підготовки ґрунтовими водами в окремих місцях передбачено підсипання і підрізання ґрунту до необхідних відміток. Схемою передбачається засипка існуючих каналів, та зрізка навалів ґрунту.

Схемою передбачається:

- забезпечення відведення поверхневих стічних вод;
- забезпечення проектних відміток в точках перехрещення осей проїздів та в характерних місцях;
- забезпечення та дотримання нормативних поздовжніх ухилів на проїздах;
- забезпечення мінімального обсягу земляних робіт;
- максимальне збереження природного стану ґрунтів;
- створення безпечних умов руху транспорту, пішоходів, маломобільних груп населення;
- забезпечення видимості в плані і профілі.

Ці заходи передбачаються для створення більш сприятливого освоєння території та використання її за функціональним призначенням.

Детальним планом розроблені тільки принципові рішення з вертикального планування та відводу дощових і талих вод. Зважаючи на точність топографічної основи, розроблена схема вертикального планування та дощової каналізації підтверджує можливість здійснення планувального вирішення території, потребує уточнення і береться за основу на наступних стадіях проектування.

Зам. інв. №
Підпис і дата
Інв. № об.

Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата

01-23-ПЗ

Аркуш

37

## Благоустрій території

Благоустрій та озеленення територій виконаний у відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій» з урахуванням проектних рішень території.

Враховуючи специфіку інженерної підготовки, на всій території передбачається благоустрій: а саме, влаштування проїздів з твердим покриттям, озеленення території насадженнями обмеженого користування і спеціального призначення.

Також проектними рішеннями з благоустрою на території проектної забудови передбачається влаштування під'їзних проїздів із твердим покриттям, влаштування місць для розворотних майданчиків. Передбачається влаштування тротуарів з твердим покриттям та елементами сполучення поверхонь для зручності пересування мало мобільних груп населення.

Всі проектні об'єкти облаштовуються системою освітлення майданчиків та проїжджих частин. Також територія облаштовується носіями інформації (дорожніми знаками, розміткою, інформаційними щитами). Біля всіх проектних об'єктів передбачається рівномірне розміщення таких об'єктів благоустрою як лави для сидіння, урни, елементи декоративного освітлення, засоби для зберігання вело транспорту, висадка низькорослих рослин тощо.

## Використання підземного простору

Проектними рішеннями детального плану території використання підземного простору не передбачається.

Зам. інв. №									Аркуш
Підпис і дата								01-23-ПЗ	38
Інв. № об.									
		Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата		

## Поводження з відходами

Санітарне очищення ділянки детального планування має розглядатись як складова частина загальної схеми санітарного очищення території громади та відповідати положенням Закону України «Про управління відходами» від 20.04.2023р. № 2320-ІХ.

Розрахунковий обсяг накопичення твердих побутових відходів (ТПВ) та сміття з ділянки детального планування визначено у відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019.

Збирання побутових відходів на ділянці детального планування пропонується здійснювати в пересувні «євроконтейнери» які встановлюються на спеціально відведених та облаштованих майданчиках. Конструкція контейнерів має передбачати можливість роздільного збирання ТПВ, яке здійснюється власниками відходів у відповідності до чинного законодавства. Кількість та сумарний об'єм контейнерів визначаються на подальших стадіях проектування.

Сортування та переробка сміття мають беззаперечні екологічні та економічні переваги, адже скорочується споживання сировини, ресурс якої є обмеженим, а також зменшується викид шкідливих речовин у навколишнє середовище. Переробка — важливий елемент економіки розвинених країн, оскільки вона дозволяє виробляти нові продукти,

На вивезення сміття замовнику необхідно укласти договір з місцевою комунальною службою, яка відповідає за утилізацію сміття.

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №							Аркуш
			01-23-ПЗ						39
Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата				

## 10. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

### (ПРОЕКТНЕ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ)

Містобудівною документацією «Детальний план території частини території по вулиці Мазура, 2 в м. Сміла Черкаської області ЗАТ ТВП «Укрторгбудматеріали».

При реалізації детального плану частини території по вул. Мазура, 2 в м. Сміла Черкаської області заплановано: зменшення земельної ділянки кадастровий номер 7110500000:06:002:0038 (200) Землі житлової та громадської забудови (КВЦПЗ – 03.07) Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі із площі 0,3395 га на площу 0,2355 га; збільшення земельної ділянки кадастровий номер 7110500000:06:002:0037 із площі 0,4269 га на площу 0,5309 га (за рахунок звільненої площі від ділянки кадастровий номер 7110500000:06:002:0038) та зміна її цільового призначення із (200) Землі житлової та громадської забудови (КВЦПЗ – 03.07) Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі на (900) Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення (КВЦПЗ – 11.02) Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості; земельну ділянку кадастровий номер 7110500000:06:002:0039 залишити без змін (200) Землі житлової та громадської забудови (КВЦПЗ – 03.07) Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Зміна цільового призначення земельної ділянки здійснюється відповідно до ст. 20 Земельного кодексу України, ст. 50 Закону України «Про землеустрій», ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», п. 23 Перехідних положень Земельного кодексу України.

Інформація, щодо фактичного цільового призначення та запроектованого детальним наведена в таблиці 4.

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

Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата

01-23-ПЗ

Аркуш

40



## Фактичне цільове призначення та проектне за реалізацією детального плану

Таблиця 4

Категорія земель	Цільове призначення
Фактичне	
Землі житлової та громадської забудови (код 200)	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
Проектне	
Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (код 900)	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості
Землі житлової та громадської забудови (код 200)	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі

При реалізації проектних рішень встановити обмеження у використанні земельних ділянок, які вносяться до Державного земельного кадастру згідно додатку 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012.р. № 1051.

Таблиця 5

## Обмеження щодо використання земельної ділянки

Код	Назва	Площа (га)
01.04	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку	0,0017
01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	0,1450
03.01	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта	0,8238

Зам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № об.

Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата

01-23-ПЗ

Аркуш

41

### III. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Номер (кодування) проектної рішення	Назва проектної рішення	Тематичний підрозділ/ підрозділи	Зміст проектної рішення та атрибутивні дані	Основні проектні показники	Очікувані впливи на показники та індикатори	Орієнтовні строки реалізації	Умови щодо послідовності реалізації
1	Виробнича забудова	Склад будівельних матеріалів	Виробнича будівля призначена для зберігання будівельних матеріалів	Площа забудови – 1413 м <sup>2</sup>	збільшення виробничих потужностей, збільшення кількості працівників	короткостроковий період	без послідовності

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №

Зм.	Кільк	Зак.	№Док	Підпис	Дата

01-23-ПЗ

Аркуш

42

## IV. ПЕРЕЛІК ІНДИКАТОРІВ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проектних показників		
			коротко-строковий період	середньо-строковий період	
<b>Територія</b>					
Територія в межах проекту, зокрема	га/%	0,7786/100,0	0,7786/100,0	0,7786/100,0	
громадської забудови	га/%	0,7786/100,0	0,2479/31,84	0,2479/31,84	
промислових підприємств	га/%	—	0,5307/68,16	0,5307/68,16	
інші території	га/%	0	0	0	
<b>Організація виробничої території</b>					
площа території під будівлями та спорудами	га/%	0,1725/22,15	0,2606/33,47	0,2606/33,47	
площа покриття	га/%	0,5342/68,58	0,3606/46,31	0,3606/46,31	
площа території зелених насаджень	га/%	0,0722/9,27	0,1574/20,22	0,1574/20,22	
<b>Кількість працівників</b>	осіб	8	10	10	
<b>Щільність населення</b>	осіб/га	—	—	—	
<b>Інженерне обладнання</b>					
<b>Водопостачання</b>					
Водоспоживання, всього	тис.м <sup>3</sup> /доб у	—	до 0,2	до 0,2	
<b>Каналізація</b>					
Сумарний об'єм стічних вод	тис.м <sup>3</sup> /доб у	—	до 0,2	до 0,2	
<b>Електропостачання</b>					
Споживання сумарне	МВт	—	до 0,200	до 0,200	
- у тому числі для виробничих потреб	МВт	—	до 0,200	до 0,200	
<b>Інженерна підготовка та благоустрій</b>					
Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га	...	—	—	
	% до тер.	...	—	—	
Протяжність закритих водостоків	км				
<b>Охорона навколишнього середовища</b>					
Санітарно-захисні зони, всього	га	0,7230	0,8238	0,8238	
Охоронні зони, всього	га	0,1811	0,1467	0,1467	
01-23-ПЗ					
				Аркуш	
				43	
Зм.	Кільк.	Зак.	№Док	Підпис	Дата