

ТЗОВ
проектне
об'єднання



УКР
ЗАХІД
УРБАНІЗАЦІЯ

Новороздільська міська рада

ДПТ-024-02/24

Детальний план території земельної ділянки
орієнтовною площею 0,25 га, для розміщення та
експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель
та споруд підприємств переробної, машинобудівної та
іншої промисловості (код згідно КВЦПЗ: 11.02),
що розташована: вул. Гірнича, м. Новий Розділ,
Стрийський район, Львівська область



Директор

Фамуляк Х.Ю.

ГАП

Фамуляк Х.Ю.



ТЗОВ
проектне
об'єднання



УКР
ЗАХІД
УРБАНІЗАЦІЯ

ТОМ I

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

ЗМІСТ

<i>Позначення</i>	<i>Найменування</i>	<i>Примітка стор.</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
	Титульний аркуш	
	Зміст	2
	Склад містобудівної документації	3
	Перелік графічних матеріалів детального плану території	3
	Підтвердження ГАПа	5
Серія АА №004279	Кваліфікаційний сертифікат архітектора	6
№ 014611	Кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника	7
	Відомості про учасників проектування	8
	Вступ	9
	I. Комплексна оцінка території	
	1. Просторово-планувальна організація території	12
	2. Землеустрій та землекористування	15
	3. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	15
	4. Обмеження у використанні земельних ділянок	20
	5. Забудова територій та господарська діяльність	22
	6. Обслуговування населення	25
	7. Транспортна мобільність та інфраструктура	25
	8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації	26
	9. Підготовка та благоустрій території	27
	II. Обґрунтування проектних рішень	
	1. Просторово-планувальна організація території	29
	2. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	30
	3. Обмеження у використанні земельних ділянок	31
	4. Функціональне зонування території детального планування	32
	5. Забудова територій та господарська діяльність	36
	6. Обслуговування населення	39
	7. Транспортна мобільність та інфраструктура	39
	8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації	41
	9. Інженерна підготовка та благоустрій території	43
	10. Землеустрій та землекористування	45
	11. План реалізації містобудівної документації	46
	Додатки	

Склад містобудівної документації:

<i>Номер тому</i>	<i>Найменування</i>	<i>Примітка</i>
I	Стратегія просторового розвитку території	
II	Інженерно-технічні заходи цивільного захисту	
III	Графічні матеріали містобудівної документації	
IV	Звіт про стратегічну екологічну оцінку	Розробляється ТзОВ «ЕКО ЦЕНТР ПРОЕКТ»

Перелік графічних матеріалів детального плану території:

<i>Найменування графічних матеріалів</i>	<i>Масштаб</i>
<i>МІСТОБУДІВНА ЧАСТИНА</i>	
1 Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі територіальної громади	
2 План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель	1:1000
3 Проектний план території та схема проектних обмежень у використанні земель	1:1000
4 План функціонального зонування території	1:1000
5 Схема транспортної мобільності та інфраструктури	1:1000
6 Схема інженерного забезпечення території	1:1000
7 Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування	1:1000
8 Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час	1:1000
9 Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий період	1:1000
10 План червоних ліній, креслення поперечних профілів вулиць	1:1000
<i>ЗЕМЛЕВПОРЯДНА ЧАСТИНА</i>	
11 План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень	1:1000

12 План земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру	1:1000
13 План земельних ділянок, право власності на які посвідчено до 2004 року та відомості про які не внесено до Державного земельного кадастру	1:1000
14 План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації	1:1000

Містобудівну документацію розроблено згідно з чинними нормами, правилами, інструкціями та державними стандартами.

Головний архітектор проекту



Христина Фамуляк

Інженер-землевпорядник



Марта Пирожик



НАЦІОНАЛЬНА СПІЛКА АРХІТЕКТОРІВ УКРАЇНИ
АТЕСТАЦІЙНА АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНА КОМІСІЯ

Серія АА

№ 004279

КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ СЕРТИФІКАТ
відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг),
пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури

архітектор

(підписати, як в.п. виконавця)

Виданий про те, що

Фамуляк Христина Юрївна

(підписати, як в.п. виконавця)

пройшов(ла) професійну атестацію, що підтверджує його (її) відповідність кваліфікаційним вимогам у сфері діяльності, пов'язаної із створенням об'єктів архітектури, професійну спеціалізацію, необхідний рівень кваліфікації і знань.

Категорія: **архітектор**

Кваліфікаційний сертифікат видано згідно з рішенням Атестаційної архітектурно-будівельної комісії (далі – Комісія) від **“27” лютого 2019р.** № **2-02-19_м**

(рішенням _____ секції Комісії

від _____ № _____, затвердженим рішенням

Комісії _____).

Зареєстрований у реєстрі атестованих осіб **27 лютого** 20**19** року
за № **4279**.

Роботи (послуги), пов'язані із створенням об'єктів архітектури, спроможність виконання яких визначено кваліфікаційним сертифікатом:

Розроблення містобудівної документації

Дата видачі: **28 лютого** 20**19** року

Голова (заступник голови) Атестаційної
архітектурно-будівельної комісії

Чиркевський Олександр Павлович

(підписати, як в.п. виконавця)



Дана копія кваліфікаційного сертифікату виготовлена для одноразового використання з метою підтвердження кваліфікаційних правових підстав виконання робіт «Детальний план території земельної ділянки орієнтовною площею 0,25 га, для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (код згідно КВЦПЗ: 11.02), що розташована: вул. Гірничя, м. Новий Розділ, Львівська область»

ЗАБОРОНЯЄТЬСЯ використання копії даного кваліфікаційного

КВАЛІФІКАЦІЙНА КОМІСІЯ



НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
УКРАЇНИ

КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ СЕРТИФІКАТ

інженера-землевпорядника

№ 014611

виданий **Пирожик Марті Степанівні**

відповідно до протоколу рішення Кваліфікаційної комісії від 28 січня 2021 року № 1

Кваліфікаційний сертифікат підтверджує відповідність інженера-землевпорядника кваліфікаційним характеристикам професії та його спроможність самостійно складати окремі види документів із землеустрою та документації з оцінки земель (крім експертної грошової оцінки земельних ділянок), виконувати топографо-геодезичні і картографічні роботи, проводити інвентаризацію земель, перевіряти якість ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою.

Дата видачі – 8 лютого 2021 року

Голова

Кваліфікаційної комісії

О. В. Лахматова

Ректор Національного
університету біоресурсів
і природокористування України

С. М. Ніколаєнко



Дана копія кваліфікаційного сертифікату виготовлена для одноразового використання з метою підтвердження кваліфікаційних правових підстав виконання робіт «Детальний план території земельної ділянки орієнтовною площею 0,25 га, для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (код згідно КВЦПЗ: 11.02), що розташована: вул. Гірнича, м. Новий Розділ, Львівська область»

ЗАБОРОНЯЄТЬСЯ використання копії даного кваліфікаційного сертифікату для підтвердження кваліфікації виконання іншої роботи.

Відомості про учасників проектування:

Назва проекту	Посада	ПІБ	Підпис
Детальний план території земельної ділянки орієнтовною площею 0,25 га, для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (код згідно КВЦПЗ: 11.02), що розташована: вул. Гірнича, м. Новий Розділ, Львівська область	Директор	Христина Фамуляк	
	ГАП	Христина Фамуляк	
	Інженер-землевпорядник	Марта Пирожник	
	Архітектори	Марія Лень	

ВСТУП

Містобудівну документацію «Детальний план території земельної ділянки орієнтовною площею 0,25 га, для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (код згідно КВЦПЗ: 11.02), що розташована: вул. Гірнича, м. Новий Розділ, Львівська область» розроблено на підставі наступних вихідних даних:

- Рішення Новороздільської міської ради від 22 лютого 2023 року № 1397;
- Генеральний план м. Новий Розділ;
- Завдання на розроблення детального плану території;
- План топографічного знімання М 1:1000, який виконаний у 2023 році, з

погодженими інженерними мережами.

При розробленні детального плану території враховувались вимоги таких законодавчих та нормативних документів:

- Закони України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про основи містобудування», «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про доступ до публічної інформації»;
- ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;
- ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
- ДБН В.2.3-4:2015 «Автомобільні дороги. Частина I Проектування. Частина II Будівництво»;
- ДБН В.2.5-20:2018 «Інженерне обладнання будинків і споруд. Зовнішні мережі та споруди. Газопостачання»;
- ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування»;
- ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування»;

- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»;
- ДБН В.1.2-4-2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту»;
- ДБН Б.1.1-5-2007 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації»;
- ДСТУ Б Б.1.1-17:2013 «Умовні позначення графічних документів містобудівної документації»;
- Постанова від 01 вересня 2021р. №926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»;
- ДСТУ Н Б.Б.1.1-19:2013 «Настанова з розроблення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації на мирний час»;
- Земельний кодекс України;
- Кодекс Цивільного захисту України.

Детальний план території розробляється з метою:

- 1) забезпечення комплексності забудови території;
- 2) деталізації планувальної структури території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації території;
- 3) уточнення меж всіх обмежень у використанні земель згідно із законодавством, державними будівельними нормами, санітарно-гігієнічними нормами;
- 4) визначення параметрів забудови проектованої земельної ділянки;
- 5) визначення містобудівних умов та обмежень;
- 6) визначення розподілу території згідно з будівельними нормами відповідно до функціонального призначення, режиму та параметрів забудови території;
- 7) визначення напрямів, черговості та обсягів подальшої діяльності щодо:
 - попереднього проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території;

- створення транспортної інфраструктури, організації транспортного і пішохідного руху, розміщення місць паркування транспортних засобів;
- охорони та поліпшення стану навколишнього природного середовища, забезпечення екологічної безпеки;
- комплексного благоустрою та озеленення.

Підставами розроблення детального плану території є:

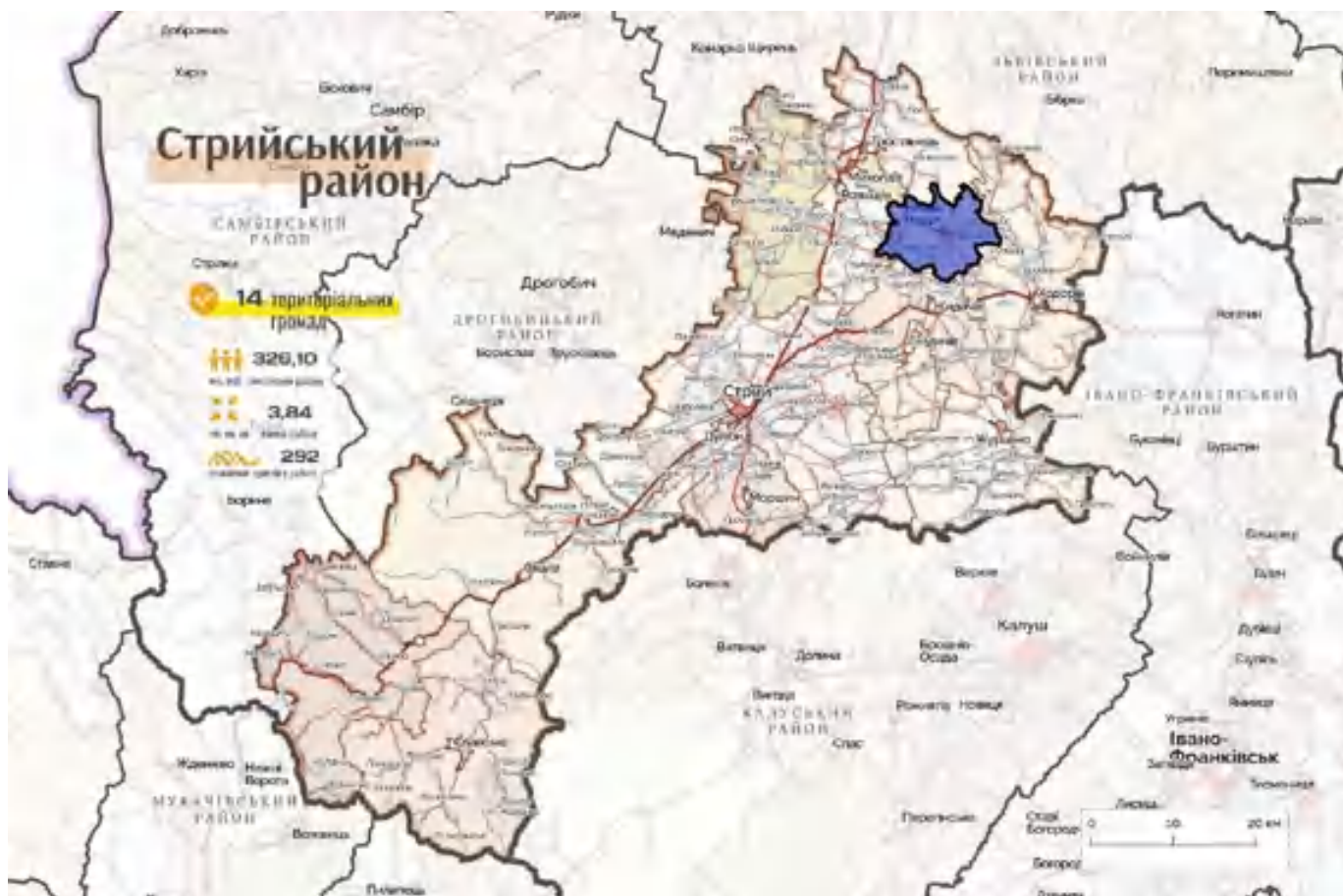
- 1) рішення Новороздільської міської ради від 22 лютого 2023 року № 1397;
- 2) виникнення необхідності розміщення проєктованих об'єктів, що забезпечують громадські інтереси;
- 3) необхідність вирішення екологічних та інженерних питань;
- 4) необхідність формування нової земельної ділянки з цільовим призначенням для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (код згідно КВЦПЗ: 11.02 в межах розроблення детального плану).

I. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ.

1. Просторово-планувальна організація території

Ситуаційний план

Проектована земельна ділянка на яку розробляється детальний план території розташована на території Новороздільської міської територіальної громади Стрийського району Львівської області. Адміністративним центром територіальної громади є місто Новий Розділ.

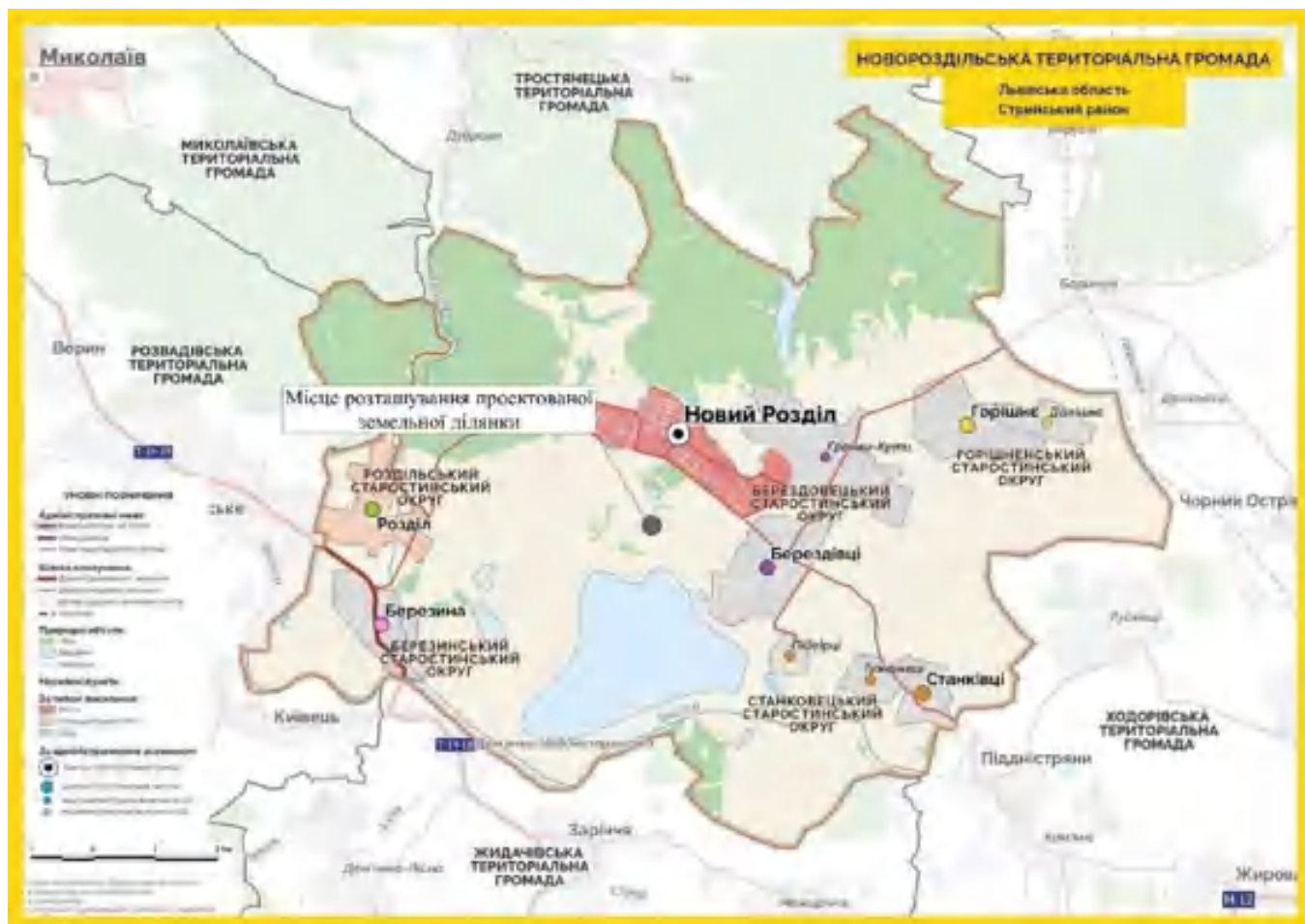


Новороздільська міська територіальна громада розташована в північно східній частині Стрийського району, на відстані 45,6 км від районного центру міста Стрий та 57 км від обласного центру м. Львів.

З півночі громада територіально межує з Миколаївською міською територіальною громадою та Тростянецькою сільською територіальною громадою, зі сходу – з Ходорівською міською територіальною громадою, з півдня – з Жидачівською міською територіальною громадою, із заходу – з Розвадівською сільською територіальною громадою.

Новороздільська громада у своєму складі об'єднала 1 місто (Новий Розділ), селище (Розділ) і 8 сіл, а саме: Берездівці, Березина, Горішнє, Гранки-Кути, Долішнє, Підгірці, Станківці, Тужанівці.

Територія опрацювання детального плану розташована в південній частині міста Новий Розділ.



Відповідно до вихідних даних та топогеодезичного знімання місцевості визначено межі території проектування.

Територія опрацювання із заходу обмежена інвентаризованою земельною ділянкою з цільовим призначенням 14.02 для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії, з півночі – територією виробничого призначення, зі сходу та півдня - інвентаризованими земельними ділянками з цільовим призначенням 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Комплексний план на територію Новороздільської міської територіальної громади на час розробки даного детального плану не розроблявся.

Детальним планом території враховано положення генерального плану міста Новий Розділ. Також при розробленні містобудівної документації була врахована Стратегія розвитку Новороздільської громади на період до 2027 року.

Об'єкти державних та регіональних інтересів, розміщення яких на території детального планування визначено Генеральною схемою планування території України, схемами планування території на регіональному рівні – відсутні.

Об'єкти місцевих інтересів, розміщення яких на території детального планування - відсутні.

Планувальний каркас та система розселення

До Новороздільської міської територіальної громади входить 10 населених пунктів, з них – 8 сільські. Площа громади – 101,9 км², населення – 37 839 мешканці (станом на 01.01.2020 року).

Перевагами громади є зручне географічне положення, близькість до обласного центру – міста Львів. Громада розташована неподалік автомагістралей європейського значення: автомобільний шлях міжнародного значення М 06 Київ-Чоп (Е 471) – 15,6 км (від центру громади) та автомобільний шлях міжнародного значення М 30 Стрий-Тернопіль-Кропивницький-Знам'янка-Луганськ-Ізварине (Е 50) – 13,7 км (від центру громади). Через громаду проходять автомобільний шлях регіонального значення Р 84 Бібрка-Бурштин.

Соціально-планувальна структура – просторова локалізація центрів громадського обслуговування населення різних рівнів і зон їх впливу, що поділяються за рівнем обслуговування: повсякденного, періодичного та епізодичного. На території громади розташовується ряд об'єктів обслуговування населення та соціальної інфраструктури.

2. Землеустрій та землекористування

Сучасне використання земель.

Земельна ділянка №1

Кадастровий номер - відсутній

Місце розташування земельної ділянки: вул. Гірнична, м. Новий Розділ, Стрийський район, Львівська області.

Замовник: Новороздільська міська рада.

Площа: 0,0800 (га).

Форма власності: 200 Комунальна власність.

Категорія земель: 900 Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

Цільове призначення земельної ділянки: 11.06 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам).

Вид використання земельної ділянки в межах категорії земель: 11.06 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам).

Угіддя (згідно з класифікацією видів земельних угідь): 011.01 Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств.

Обмеження та обтяження земельної ділянки: відсутні.

3. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

Природоохоронні території та об'єкти - території та об'єкти природно-заповідного фонду, їх функціональні та охоронні зони, території, зарезервовані з метою наступного їх заповідання, об'єкти екомережі, території Смарагдової мережі, водно-болотні угіддя міжнародного значення, біосферні резервати програми ЮНЕСКО «Людина і біосфера», об'єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

На території проектування відсутні території та об'єкти природно-заповідного фонду, їх функціональні та охоронні зони, території, зарезервовані з метою наступного їх заповідання, об'єкти екомережі, території Смарагдової мережі, водно-

болотні угіддя міжнародного значення, біосферні резервати програми ЮНЕСКО «Людина і біосфера», об'єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

Найближчими територіями природно-заповідного фонду є: заповідне урочище «Роздільське» (відстань від території проектування становить орієнтовно 7,1 км), геологічна пам'ятка природи «Скеля з трьома печерами» (відстань від території проектування становить орієнтовно 8,6 км), комплексна пам'ятка природи «Стільська» (відстань від території проектування становить орієнтовно 9,3 км), регіональний ландшафтний парк «Стільське Горбогір'я» (відстань від території проектування становить орієнтовно 13,0 км), ландшафтний заказник загальнодержавного значення «Стариці Дністра» (відстань від території проектування становить орієнтовно 14,0 км), ландшафтний заказник місцевого значення «Базіївка» (відстань від території проектування становить орієнтовно 25,0 км)

Заповідне урочище «Роздільське» - розташоване в межах Стрийського району на схід від села Дуброва. Площа 171,6 га. Оголошено згідно з рішенням Львівської облради від 09 жовтня 1984 року №495. Перебуває у віданні ДП «Стрийський лісгосп». Створено з метою збереження високопродуктивного насадження бука лісового природного походження.

«Скеля з трьома печерами» – геологічна пам'ятка природи місцевого значення в Україні. Розташована в межах Стрийського району Львівської області, біля південно східної околиці села Ілів. Площа 51 га. Оголошена рішенням Львівської облради від 09 жовтня 1984 року №495. Перебуває у віданні Стрийського ДЛГ, Бориницьке лісництво.

Пам'ятка природи створена з метою збереження скельних виходів ерозійного останця, складеного нижньотортонськими вапняками. Розташована серед букового лісу природного походження, на одному з пагорбів Львівського Опілля. Скелі з печерами (грот-кімната і 2 невеликі) були частиною городища Ілів – давньослов'янського язичницького городища-святилища VII-XIV століть.

«Стільська» - комплексна пам'ятка природи місцевого значення в Україні. Розташована в межах Стрийського району Львівської області, між селами Стільсько

і Ілів. Площа 515 га. Оголошена рішенням Львівської облради від 08 грудня 1999 року №226. Перебуває у віданні Стрийського ДЛГ, Роздільське лісництво.

Статус надано для збереження ділянки лісу з буковими насадженнями природного походження, розташованого на пагорбах Львівського Опілля. На її території міститься частина Стільського городища – одного з найбільших у центрально-східній Європі городища IX-XI століть.

«Стільське Горбогір'я» - регіональний ландшафтний парк в Україні. Об'єкт природо-заповідного фонду Львівської області. Розташований на території Львівського та Стрийського районів, неподалік від міста Миколаїв. Площа регіонального ландшафтного парку становить 9161,8 га. Створений рішенням Львівської обласної ради від 01 квітня 2014 року №1043.

Ландшафтний природний парк «Стільське Горбогір'я» створено на базі комплексної пам'ятки природи «Стільська» з метою охорони і збереження частини одного з найбільших у Східній Європі городища VII-XIV ст., а саме історичної пам'ятки Камінь Диравець та навколишнього природного комплексу. Городище було центром племінного союзу білих хорватів, займаючи площу понад 250 га.

Ландшафтний парк розташований на теренах Бібрсько-Стільської височини та належить до району Бібрсько-Перемишлянського Опілля, що є частиною Подільської височини та Верхньодністровської улоговини.

Рослинність:

Природна рослинність території представлена переважно широколистими, рідше мішаними лісами з буковими, грабово-буковими, сосново-буковими, дубовими деревостанами. На лісовий фонд припадає 97% від загальної площі регіонального ландшафтного парку, решта на луки.

Тварини:

Тваринний світ парку представлений багатьма видами, зокрема серед ссавців відзначені куниця кам'яна, ласка, горностаї, борсук, видра річкова, кабан звичайний, олень благородний, куниця європейська, лисиця, бобр європейський, заєць сірий. Загалом тут можна побачити представників усіх класів хребетних, серед яких налічується 117 видів птахів (жорна чорна, соловейко західний, журавель сірий,

лелека чорний, лелека білий). Спостерігається значне домінування гніздових птахів. До охоронного списку включено безліч видів безхребетних (жуки, комахи, ногохвістки, бабки, твердокрили).

«*Стариці Дністра*» - ландшафтний заказник загальнодержавного значення в Україні. Розташований у Стрийському районі Львівської області, біля села Верин, що на південь від міста Миколаїв. Площа 70 га. Статус надано з 1989 року.

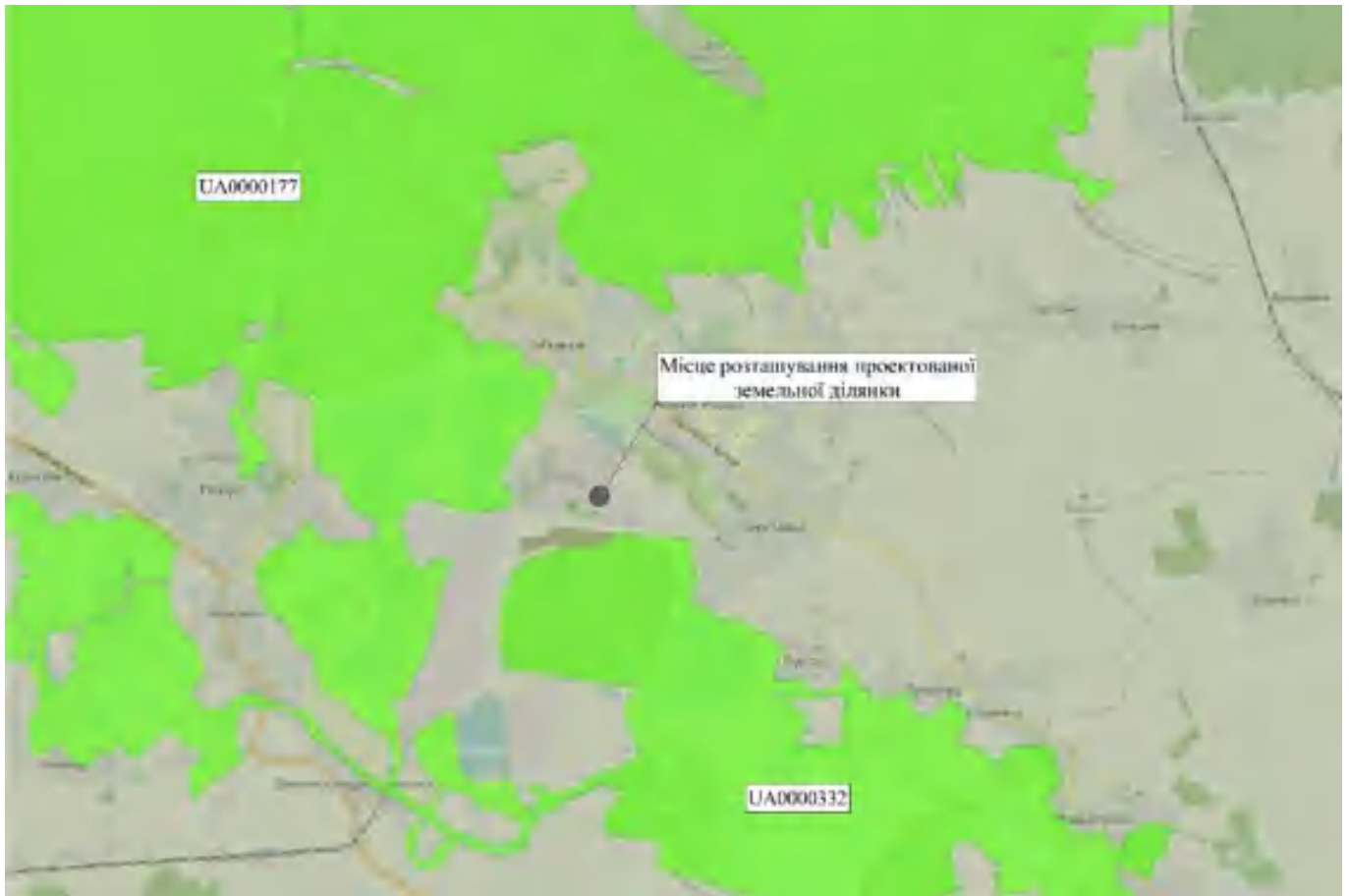
Охороняється унікальна лівобережна ділянка заплави Дністра з численними заболоченими старицями та з незамерзаючими джерелами, луками і заплавними лісами. Тут поширена одна з найбільших в Україні популяція рідкісного виду – ранньовесняного ефемероїда рябчика шахового.

Багатий тваринний світ заказника: ондатра, кутора велика, чернь чубата, інші водоплавні та водоболотні птахи. Трапляється лелека чорний, шуліка рудий, скопа, занесені до Червоної книги України.

Урочище «*Базіївка*» - ландшафтний заказник місцевого значення в Україні. Розташований у межах Стрийського району Львівської області, при північно-західній околиці міста Жидачів. Площа 20 га. Створений рішенням Львівської обласної ради від 14 липня 2011 року. Перебуває у віданні Жидачівської міської ради.

Урочище «Базіївка», яке стало основою для створення заказника, займає частину гори Базіївка та її схили, що простягаються на захід до річки Стрий. Заказник має надзвичайно багате флористичне різноманіття – поєднує заплаву річки, заплавний вербовий, грабовий ліси та штучне лісопаркове насадження (дуб звичайний, ясен, бук, клен, явір). Територія заказника має також історико-культурну цінність, є пам'яткою археології – «Городище літописного міста Зудичева IX-XIII століть».

Територія проектування не потрапляє в територію Смарагдової мережі. Найближчі об'єкти, що пропонуються включити до Смарагдової мережі знаходяться на північ від території опрацювання - UA0000177 Стільське Горбогір'я (eng: Stilske Gorbohira) та на південь - UA0000332 долина річки Дністер у Львівській області (eng: Dnister river valley in Lviv region) (за даними <http://emerald.net.ua/>). Схема із розташуванням вищенаведених територій Смарагдової мережі подана нижче.



Негативного впливу на природоохоронні території та об'єкти не передбачається.

На наступних етапах, в ході реалізації містобудівної документації необхідно дотримуватись заходів, відповідно до ст. 48 Закону України «Про охорону земель», а саме:

- максимального збереження площі земельних ділянок з ґрунтовим і рослинним покривом;
- зняття та складування у визначених місцях родючого шару ґрунту з наступним використанням його для поліпшення малопродуктивних угідь, рекультивації земель та благоустрою населених пунктів і промислових зон;
- недопущення порушення гідрологічного режиму земельних ділянок;
- дотримання екологічних вимог, установлених законодавством України, при проектуванні, розміщенні та будівництві об'єктів.

Заходи щодо збереження природних оселищ та видів фауни і флори території Смарагдової мережі:

- здійснення оцінки впливу на довкілля, та оцінки впливу на території Смарагдової мережі;
- перед початком здійснення планованої діяльності забезпечити проведення дослідження з метою виявлення оселищ, що відносяться до Смарагдової мережі;
- забезпечити охорону типових та унікальних природних комплексів і об'єктів, рідкісних і таких, що перебувають під загрозою зникнення, тваринного і рослинного світу, рослинних угруповань;
- здійснювати господарську діяльність способами, які забезпечують збереження природних комплексів і об'єктів, рідкісних і таких, що перебувають під загрозою зникнення, видів тваринного і рослинного світу;
- у разі виявлення рідкісних об'єктів рослинного та тваринного світу та таких, що перебувають під загрозою, провести додаткові дослідження та запроектувати й реалізувати заходи з охорони;
- забезпечити збереження та захист від пошкодження рослинності на ділянках, що не входять до меж ділянки планування;
- проведення моніторингу стану збереження природних оселищ, видів флори та фауни;
- здійснення інших заходів, спрямованих на збереження природних оселищ та видів фауни і флори.

4. Обмеження у використанні земельних ділянок

Відповідно до Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом та детальним планом, які затверджені Постановою Кабінету Міністрів України від «2» червня 2021 року № 654, на території опрацювання існують наступні обмеження:

- ***Клас 1. Обмеження у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території щодо: території в червоних лініях;***

- **Клас 2.** Обмеження у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території відповідно до нормативних розмірів, визначених законами, підзаконними актами, державними будівельними нормами та санітарними правилами щодо: **відсутні.**

Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок

До існуючих планувальних обмежень на території розроблення можна віднести:

- повітряні лінії електропередач ПЛ-35 кВ з охоронними зонами 15 м по обидві сторони лінії (згідно Постанови КМУ №1455 від 27.12.2022 року)
- повітряні лінії електропередач ПЛ-0,4 кВ з охоронними зонами 2 м по обидві сторони лінії (згідно Постанови КМУ №1455 від 27.12.2022 року)
- межі сусідніх землекористувачів.

В межах проектованої земельної ділянки відсутні існуючі обмеження, які класифікуються відповідно до переліку обмежень щодо використання земельної ділянки (згідно додатку 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 року № 821).

Об'єктів археологічної та культурної спадщини на території опрацювання детального плану немає. Існуючих будівель та споруд немає, багаторічні насадження теж відсутні.

В охоронних зонах повітряних і кабельних ліній, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв забороняється виконувати будь-які дії, що можуть порушити нормальну роботу електричних мереж, спричинити їх пошкодження або нещасні випадки, а саме:

- перебувати стороннім особам на території і в приміщеннях трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв, відчиняти двері і люки цих споруд, здійснювати самовільне переключення електричних апаратів та підмикання до електричних мереж;

- будувати житлові, громадські та дачні будинки;
- влаштовувати звалища;

- складати добрива, корми, торф, соломку, дрова, інші матеріали;
- розпалювати вогнища;
- розташовувати автозаправні станції або інші сховища паливно-мастильних матеріалів;
- накидати на струмопровідні частини об'єктів електричних мереж і наближати до них сторонні предмети, підніматися на опори повітряних ліній електропередачі, електрообладнання трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв, демонтувати їх елементи;
- саджати дерева та інші багаторічні насадження
- 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;
- будівництво, реконструкція, капітальний ремонт, знесення будівель і споруд тощо.

5. Забудова територій та господарська діяльність

Розміщення житлового фонду

На території детального плану існуюча житлова забудова відсутня. Найближча багатоквартирна житлова забудова розташована на відстані орієнтовно 1,5 км на північний схід від проєктованої земельної ділянки.

Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

В межах детального плану, що розробляється, об'єкти соціальної інфраструктури, ділові центри, технопарки та інші інноваційні об'єкти відсутні.

Розміщення виробничих об'єктів

Територія опрацювання детального плану розташована в межах існуючої території виробничого призначення.

Збереження традиційного середовища

Об'єкти всесвітньої спадщини, їх території та буферні зони, історико-культурні заповідники, об'єкти археологічної спадщини, а також музеї на території детального плану відсутні.

Об'єкти культурної спадщини, які розташовані на території України, охороняються державою. Їхня охорона є одним із пріоритетних завдань органів державної влади та органів місцевого самоврядування. Кожен зобов'язаний не заподіювати шкоду природі, культурній спадщині, відшкодовувати завдані ним збитки (Стаття 66 Конституції України, Преамбула Закону «Про охорону культурної спадщини»).

Сьогодні вимоги щодо охорони культурної спадщини на об'єктах нового будівництва, під час реконструкції, капітального ремонту будинків, будівель, споруд будь-якого призначення, їх комплексів або їх частин, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури регламентуються такими актами:

- Конституція України;
- Закон України «Про охорону культурної спадщини»;
- Закон України «Про охорону археологічної спадщини»;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закон України «Про оцінку впливу на довкілля»;
- Земельний кодекс України;
- ДБН А.2.2-1-2003 «Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС) при проектуванні та будівництві підприємств, будівель і споруд»;
- ДСТУ 8855:2019 «Визначення класу наслідків (відповідальності)».

Додаткові вимоги до об'єктів будівництва щодо охорони навколишнього середовища, зокрема об'єктів культурної спадщини, встановлюються галузевими будівельними нормами, прийнятими відповідно до законодавства. У сфері будівництва автомобільних доріг такими документами є:

- Закон України «Про автомобільні дороги»;

- ДБН В.2.3-4:2015 «Автомобільні дороги. Частина І. Проектування. Частина ІІ. Будівництво»;
- ГБН В.2.3-218-007:2012 «Споруди транспорту. Екологічні вимоги до автомобільних доріг. Проектування»;
- ГБН В.2.3-37641918-552:2015 «Автомобільні дороги. Визначення класу наслідків (відповідальності) та категорії складності об'єктів дорожнього будівництва».

За умови виявлення об'єктів культурної спадщини при проведенні будь-яких земельних робіт на території населеного пункту або за його межами повинні виконуватися наступні норми Законів України:

- 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;
- визначення меж територій археологічних об'єктів з їх координуванням;
- 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»);
- заборона приватизації земельних ділянок під пам'ятками та об'єктами археології (статті 14 та 17 Закону України «Про охорону культурної спадщини»);
- 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»).

Згідно статті 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити подальше ведення робіт і протягом однієї доби повідомити про виявлені знахідки відповідний орган охорони культурної спадщини, на території якого проводяться земляні роботи.

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

6. Обслуговування населення

Територія опрацювання знаходиться в південній частині міста Новий Розділ, де розвинута мережа підприємств та закладів обслуговування населення.

В межах опрацювання детального плану території відсутні об'єкти обслуговування населення.

7. Транспортна мобільність та інфраструктура

Транспортні зв'язки та транспортний попит

Новороздільська громада має вигідне положення щодо важливих транспортних шляхів, які обумовили достатньо розгалужену та розвинуту транспортну інфраструктуру. Через неї проходить автомобільний шлях регіонального значення Р 84 Бібрка-Бурштин.

Транспортний зв'язок із проектованою земельною ділянкою відбувається із північної сторони з існуючого ґрунтового проїзду який веде до вул. Гірнична.

Організація зовнішнього транспортного сполучення

В межах території розроблення детального плану об'єкти зовнішнього транспортного сполучення відсутні.

Дорожньо-транспортна інфраструктура

Автомобільні дороги територіального та місцевого значення поблизу території опрацювання знаходяться переважно в задовільному стані, деякі відрізки доріг потребують реконструкції та капітального ремонту. Згідно раніше врахованих містобудівних заходів, дороги забезпечені засобами з організації безпечного дорожнього руху, зокрема щодо рекомендованого режиму руху транспорту, рекомендованих схем організації дорожнього руху, поперечних профілів вулиць та доріг.

Організація громадського транспорту

В межу детального плану території (опрацювання) не потрапляють зупинки громадського транспорту.

Мережа громадського транспорту представлена в більшості випадків приватними перевізниками, автобуси курсують між населеними пунктами.

Передбачається подальший розвиток та розширення основних напрямків організації маршрутної мережі з метою якомога ширшого охоплення зростаючого попиту на транспортні маршрути загального користування.

Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Передбачений подальший розвиток та розбудова пішохідних сполучень з урахуванням вимог дотримання інклюзивності, подальшого розвитку мережі велосипедної інфраструктури, в тому числі, з урахуванням використання різних видів легкого особистого транспорту, організації велосипедних маршрутів та забезпечення взаємодії із системою транспорту загального користування.

Організація паркувального простору

Спеціально облаштовані автостоянки для тимчасового зберігання легкових та вантажних автомобілів відсутні. Паркування автомобілів здійснюється безпосередньо в межах існуючих земельних ділянок.

8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації

Даний розділ визначає сучасний стан існуючих інженерних мереж та споруд на території опрацювання, а також розміщення систем життєзабезпечення на проєктованій території.

Магістральних інженерних мереж та систем передачі/розподілу електричної енергії, транспортування/розподілу газу, водопостачання та водовідведення, теплопостачання, магістральних систем трубопровідного транспорту на території опрацювання немає.

Інженерні мережі нанесено схематично. При виконанні земляних і інших будівельних робіт обов'язково викликати спеціаліста-представника відповідної служби-власника (балансоутримувача) даних інженерних мереж.

Водопостачання та водовідведення

Мережі та об'єкти водопостачання на території детального плану території відсутні.

Електропостачання

В межах розроблення детального плану території проходять повітряна лінія електропередач ПЛ 35 кВ, та ПЛ 0,4 кВ.

Газопостачання

В межах розроблення детального плану території проходять газопроводи середнього тиску.

Теплопостачання

Теплопроводи в межах розроблення детального плану території відсутні.

Трубопровідний транспорт

Трубопровідний транспорт в межах розроблення детального плану території відсутній.

Телекомунікаційні мережі та об'єкти

Телекомунікаційні мережі в межах розроблення детального плану території відсутні.

9. Підготовка та благоустрій території

Інженерна підготовка і захист території

Інженерна підготовка території населеного пункту – це комплекс інженерних заходів з метою покращення і зміни природних умов, ліквідації або обмеження фізико-геологічних процесів їх розвитку та впливу на територію населеного пункту.

До інженерної підготовки території відносяться такі заходи: захист від підтоплення, пониження ґрунтових вод і осушення, захист від затоплення та укріплення берегових смуг водоймищ, протиерозійні заходи та боротьба з яроутворенням, заходи проти зсувів, селевих потоків, штучне зрошення тощо.

Територій із складними інженерно-геологічними умовами в межах детального плану немає.

Благоустрій території

На території Новороздільської громади затверджені правила благоустрою території населених пунктів, які регулюють відносини у галузі благоустрою території громади, визначають комплекс заходів, необхідних для забезпечення чистоти і порядку в громаді.

Благоустрій громади – комплекс робіт з інженерного захисту, розчищення, осушення та озеленення території, а також соціально-економічних, організаційно-правових та екологічних заходів з покращення мікроклімату, санітарного очищення, зниження рівня шуму та інше, що здійснюються на території Сколівської міської ради з метою її раціонального використання, належного утримання та охорони, створення умов щодо захисту і відновлення сприятливого для життєдіяльності людини довкілля.

Проектована земельна ділянка вільна від забудови та мощення, багаторічних зелених насаджень немає.

Використання підземного простору

Будівлі та споруди які розташовуються в межах опрацювання не мають у підземному просторі об'єктів, що використовуються для комерційних та/або транспортних послуг.

Поводження з відходами

Збір та вивіз побутових відходів здійснюється безпосередньо із земельних ділянок спеціалізованими організаціями, згідно укладених договорів, на місцевий полігон твердих побутових відходів.

II. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ.

Проектні рішення детального плану території базовані на:

- побажаннях та вимогах замовника, визначених в завданні на розроблення детального плану території та у ході робочих нарад під час роботи над проектом;
- врахуванні існуючої мережі вулиць та проїздів;
- врахуванні існуючих планувальних обмежень;
- врахування існуючої забудови;
- суміщення планувальної структури проекту з планувальною структурою оточуючих територій.

1. Просторово-планувальна організація території

Ситуаційний план

Проектowana земельна ділянка на яку розробляється детальний план території розташована в місті Новий Розділ на території Новorozдільської міської ради Стрийського району Львівської області.

Проектних об'єктів державних та регіональних інтересів, розміщення яких на території детального плану визначено містобудівної документацією вищого рівня немає.

Комплексний план на територію Новorozдільської міської територіальної громади на час розробки даного детального плану не розроблявся.

Планувальний каркас та система розселення

Планувальна організація території опрацювання передбачає її функціональне зонування, виходячи з вимог планувальної структури населеного пункту, а також зумовленою ситуацією, що склалася, санітарно-гігієнічними, охоронними, протипожежними, технологічними вимогами та вулично-дорожньою мережею.

З урахуванням п. 5.4 ДБН Б.2.2-12:2019 під час планування території враховуються: цільове призначення існуючих земельних ділянок, їх правовий режим, юридично установлені межі, визначені види містобудівної діяльності, кількісні параметри, їх взаємне розташування у просторі, а також просторове розміщення елементів соціальної, транспортної та інженерної інфраструктури.

2. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

На території проектування відсутні території та об'єкти природно-заповідного фонду, їх функціональні та охоронні зони, території, зарезервовані з метою наступного їх заповідання, об'єкти екомережі, території Смарагдової мережі, водно-болотні угіддя міжнародного значення, біосферні резервати програми ЮНЕСКО «Людина і біосфера», об'єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

Інформація про найближчі до проекрованої земельної ділянки території природно-заповідного фонду описані вище, в розділі «Комплексна оцінка території».

Необхідним є дотримання вимог статті 48 Закону України «Про охорону земель» при здійсненні містобудівної діяльності необхідно передбачити заходи щодо:

- максимального збереження площі земельної ділянки з ґрунтовим і рослинним покривом;
- зняття та складування у визначених місцях родючого шару ґрунту з наступним використанням його для поліпшення малопродуктивних угідь, рекультивації земель та благоустрою населених пунктів і промислових зон;
- недопущення порушення гідрологічного режиму земельної ділянки;
- дотримання екологічних вимог, установлених законодавством України, при проектуванні, розміщенні та будівництві об'єктів.

Проектними рішеннями детального плану території негативного впливу на природоохоронні території та об'єкти не передбачається.

З метою покращення стану навколишнього середовища містобудівною документацією передбачається ряд планувальних та інженерних заходів, до яких відносяться:

- закрита система дощової каналізації;
- облаштування майданчику з контейнерами для збирання побутових відходів та забезпечення збору та вивозу всього обсягу побутових відходів, що утворюються;
- інженерна підготовка території та вертикальне планування, благоустрій та озеленення.

Проектом детального плану всі озеленені території зберігаються на проектний період.

В містобудівній документації відсутні проектні рішення щодо створення нових водних об'єктів та природоохоронних територій. Парків, рекреаційних зон, садів та скверів на території проектування теж немає.

3. Обмеження у використанні земельних ділянок

На проектний період всі існуючі обмеження, які розташовуються на території детального плану зберігаються.

Проектні обмеження у використанні земельних ділянок

В результаті реалізації проектних рішень детального плану, а саме влаштування будівлі складу, містобудівною документацією встановлюється санітарно-захисна зона 50 м (згідно додатку 6 ДСП 173-96 "Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів").

Для максимального зменшення негативного впливу на прилеглі райони види використання повинні відповідати вимогам щодо допустимого рівня шкідливих викидів і захисту навколишнього середовища, вимагається організація санітарно-захисних зон радіусом 50 м від джерел шкідливого впливу в залежності від класу підприємства. Перелік дозволених видів діяльності в єдиній зоні можливий тільки при умові забезпечення нормативних санітарних вимог.

В межах проектованої земельної ділянки відсутні існуючі обмеження, які класифікуються відповідно до переліку обмежень щодо використання земельної ділянки (згідно додатку 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 року № 821)).

На проектний період детальним планом території встановлюються наступні обмеження у використанні земельних ділянок:

- відстань до фундаментів та споруд мережі проектного водопроводу від свердловини становить 5 м (згідно ДБН Б.2.2-12:2019, додаток И.1);
- відстань до фундаментів та споруд напірної каналізаційної мережі становить 5 м (згідно ДБН Б.2.2-12:2019, додаток И.1).

Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

У зв'язку із відсутністю розробленого комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади встановлених обмежень у використанні земельних ділянок на території детального планування немає.

Згідно генерального плану міста Новий Розділ проектована земельна ділянка розташовуються в межах території виробничого призначення.

4. Функціональне зонування території детального планування

Специфічна функція зонування полягає в найбільш раціональному розподілі території для різного використання і визначення місць для розташування будівель залежно від їх призначення.

Функціональне зонування - це розподіл території населеного пункту на окремі частини, які визначені для певного цільового призначення.

Планувальна організація території опрацювання передбачає її функціональне зонування, виходячи з вимог планувальної структури населеного пункту, а також зумовленою ситуацією, що склалася, охоронними, протипожежними, технологічними вимогами та вулично-дорожньою мережею.

Проектом детального плану території передбачається формування земельної ділянки з цільовим призначенням (11.02) для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Види функціонального призначення відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок визначені в таблиці нижче.

Таблиця 2.4.1

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Переважні (основні) види	Супутні види
підгрупа	клас	підклас				
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
		05	20500.0	територія інженерно-комунальної забудови	03.12; 07.08; 08.01; 10.10; 11.04; 11.08; 13.01; 13.03; 13.05; 14.01; 14.02; 14.06	03.14; 04.10; 05.01; 11.07; 12.13; 14.05
		06	20606.0	території вулиць та доріг	08.01; 12.13	07.07; 11.07

Згідно Додатку 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 року № 821), територію проектованої земельної ділянки можна віднести до виробничих територій – території промислових підприємств (20100,0).

Відповідно до Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926:

- переважний (основний) вид використання території (земельної ділянки) - використання, яке відповідає виду функціонального призначення території для даної функціональної зони і займає сумарну площу території не менше 60 відсотків в межах однієї функціональної зони;

- супутній вид використання території (земельної ділянки) - використання, яке відповідає виду функціонального призначення території для даної функціональної зони, є необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання території (земельної ділянки), сумарна площа земельних ділянок з усіма видами цільового призначення, визначеними як супутні для відповідного виду функціонального призначення території, не може перевищувати 40 відсотків площі території в межах однієї функціональної зони;

Переважні види цільового призначення проєктованих земельних ділянок (згідно Додатку 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051):

- 08.01 Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;
- 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;
- 11.07 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення;
- 11.08 Земельні ділянки загального користування, відведенні для цілей поводження з відходами.

Супутні види цільового призначення земельної ділянки (згідно Додатку 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051):

- 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;
- 04.10 Для збереження та використання пам'яток природи;
- 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);

- 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);
- 12.13 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні;
- 13.01 Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій;
- 13.02 Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку;
- 13.03 Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку;
- 14.02 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії.

Містобудівні умови та обмеження проєктованих земельних ділянок із функціональним призначенням 20100.0 – території промислових підприємств.

Таблиця 2.4.2

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок		
1	2		
20100.0	1	гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	18 м умовної висоти, дозволена висота для даної зони визначається згідно з проєктною документацією
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	40,0 %
	3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не нормується
	4	мінімально допустимі відстані від об'єктів до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	не нормується
	5	мінімально допустимі відстані від об'єктів до існуючих будинків та споруд	Орієнтовні відстані до існуючих будівель та споруд: - на північний захід – 16,7 м; - на південний захід – 18,7 м; - на південь – 11,2 м; - на схід – 20,9 м.
	6	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання використання, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного	приймаються згідно: - Закону України «Про охорону культурної спадщини»; - Закону України «Про природо-заповідний фонд України»;

		шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони, санітарно-захисні зони	
	7	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	відповідно до додатку И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 та пункту 5 Постанови Кабінету Міністрів України № 209 від 4 березня 1997 р. «Про затвердження правил охорони електричних мереж»
	8	вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення	передбачити умови безперешкодного пересування по території осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення, на відкритих автостоянках виділити не менше ніж 10 % паркувальних місць (але не менше одного місця) для транспорту осіб з інвалідністю

Дані містобудівні умови та обмеження є проектом містобудівних умов та обмежень. Перед їх затвердженням можуть бути уточнені та доповнені відповідно до зауважень органу місцевого самоврядування, а також уповноваженого органу архітектури та містобудування.

5. Забудова територій та господарська діяльність

Розміщення житлового фонду

Проектом детального плану території не передбачається розміщення проектних житлових комплексів, житлових будинків, об'єктів житлової нерухомості, у тому числі соціального житла.

Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

Дана містобудівна документація немає проектних рішень щодо розміщення проектних ділових центрів, технопарків, технополісів та інших інноваційних об'єктів.

Розміщення виробничих об'єктів

Даним детальним планом території передбачається формування земельної ділянки з цільовим призначенням (11.02) для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної,

машинобудівної та іншої промисловості. На вищевказаній території передбачається будівництво будівель та споруд V-го класу шкідливості.

Детальний план території розроблено з урахуванням функціонального зонування та ефективного використання території, створення нормальних умов для розміщення підприємств, розподілу потоків транспорту, а також виконання екологічних, санітарних і протипожежних норм на підставі вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів.

На проектованій земельній ділянці пропонується будівництво ряду об'єктів виробничого призначення. Експлікація будівель та споруд, які передбачається розмістити на проектованих земельних ділянках наводиться у таблиці 2.5.1, місцезорозташування даного переліку об'єктів відображено на графічних матеріалах детального плану території.

Таблиця 2.5.1

№п/п	Назва	Примітка
1	Склад	проект.
2	Стоянка для тимчасового тримання легкових автомобілів	проект.
3	Майданчик для сміттєзбірних контейнерів	проект.

Протипожежні відстані між проектованими будівлями приймаються в залежності від ступеня вогнестійкості відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

На ділянці опрацювання передбачено внутрішні автомобільні шляхи по кільцевій схемі з влаштуванням майданчиків для розвороту транспортних засобів розміром не менше 12,0 м х 12,0 м. Для великогабаритних машин розміри майданчиків повинні бути збільшені до розмірів, які забезпечують розворот транспортних засобів.

Ширину воріт для в'їздів/виїздів на територію підприємств слід приймати на 1,5 м більше ширини, прийнятої для цих підприємств типів автомобілів, але не менше 4,5 м.

До виробничих, складських 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.

В'їзди та виїзди з ділянок підприємств повинні забезпечуватися гарним оглядом і розташовуватися так, щоб усі маневри автомобілів здійснювалися без створення перешкод пішоходам і руху транспорту на території. Примикання вулиць необхідно влаштувати з нормативними радіусами – не менше 12 м.

Запропоновані графічною частиною параметри будівель, конструкцій, принципової схеми визначені на підставі побажань Замовника, як передпроектні пропозиції можливої форми забудови земельної ділянки. Відхилення від рішення ДПТ можуть корегуватись на наступних стадіях проектування. Конкретні параметри будівель повинні бути обґрунтовані в технологічній частині робочого проекту (допускається уточнення контуру забудови, уточнення поверховості, ступеню благоустрою, що визначаються ескізами намірів забудови й робочими проектами з відповідною ув'язкою з рішеннями ДПТ) та погоджені відповідно до вимог чинного законодавства.

В разі необхідності, відповідно до вимог нормативної документації у затверджений ДПТ можуть бути внесені зміни у встановленому законом порядку.

Збереження традиційного середовища

Під час проведення будь-яких земляних робіт можуть бути виявлені ознаки наявності археологічних пам'яток (уламки посуду, кістки, знаряддя праці, зброя та ін.). Тоді, згідно із ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», виконавець робіт зобов'язаний зупинити їхнє подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це орган охорони культурної спадщини для забезпечення відповідних заходів для вивчення та фіксації археологічних об'єктів, нанесення на карти та визначення їх охоронних зон. Згідно із ст. 37 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.

6. Обслуговування населення

Даний розділ визначає потребу в підприємствах і закладах обслуговування населення, що проживає на території детального планування, сучасний та перспективний стан і основні параметри об'єктів надання адміністративних і соціальних послуг, місце їх розташування, а також вплив відповідних об'єктів, розташованих за межами території детального планування з метою забезпечення комплексності забудови території.

7. Транспортна мобільність та інфраструктура

Дорожньо-транспортна інфраструктура

Проектні рішення детального плану території виконані відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.3-4:2015 «Автомобільні дороги», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

Згідно Закону України «Про автомобільні дороги», складовими автомобільної дороги загального користування у межах смуги відведення є: земляне полотно; проїзна частина; дорожнє покриття; смуга руху; споруди дорожнього водовідводу та водоочисні споруди; споруди шумозахисні; штучні споруди; засоби технологічного зв'язку; інженерне облаштування: спеціальні споруди та засоби, призначені для забезпечення безпечних та зручних умов руху (освітлення, стаціонарні комплекси вимірювання вагових і габаритних параметрів транспортних засобів, примусового зниження швидкості руху); архітектурне облаштування: архітектурні споруди та декоративні насадження, призначені для забезпечення естетичного вигляду автомобільних доріг; технічні засоби організації дорожнього руху, автопавільйони, лінійні споруди і комплекси, що забезпечують функціонування і збереження доріг; елементи санітарного облаштування; зелені насадження; спеціально облаштовані місця для зупинки маршрутних транспортних засобів.

За функціональним призначенням територія в межах смуги відведення автомобільної дороги відноситься до транспортної інфраструктури.

Ділянка проектування розташована у сформованій дорожній мережі. Профілі вулиці в червоних лініях, радіуси поворотів прийняті відповідно до нормативів ДБН

В.2.3-5:2018 «Вулиці і дороги» та ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території».

Детальним планом пропонується влаштування вулиці із поперечним профілем 25 м в межах червоних ліній (креслення поперечних профілів зображено на графічних матеріалах детального плану території).

Організація громадського транспорту

В межах розроблення детального плану території не передбачається організація додаткових маршрутів громадського транспорту загального користування. Організація облаштування автобусних зупинок в межах опрацювання теж не передбачається.

Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

На території опрацювання детального плану передбачається облаштування пішохідної мережі з влаштуванням тротуарів та організацією доріжок.

Безпека руху пішоходів досягається шляхом облаштування тротуарів шириною не менше 1,5 м, дорожніх знаків та розміток у місцях переходу головної вулиці, дотримання нормативних вимог трикутників видимості на перехрестях вулиць, обмежень швидкостей транспортних засобів.

Пішохідні переходи виконуються в одному рівні з проїжджою частиною.

У місцях пішохідних переходів наноситься на покриття розмітка типу «зебра» і встановлюються дорожні знаки.

Також передбачається розвиток велосипедної інфраструктури шляхом влаштування в межах червоної лінії існуючої дороги велосипедної доріжки суміщеної з пішохідною.

Велосипедний транспорт є одним із елементів досягнення сталої мобільності: він не потребує палива, займає мало місця на дорозі та при паркуванні, доступний більшості людей, а також позитивно впливає на здоров'я людей, якість життя у містах і безпеку дорожнього руху.

Завдяки відсутності викидів велосипедний транспорт допомагає переміщувати людей, не забруднюючи повітря та не викидаючи парникові гази, що спричиняють зміну клімату.

Організація паркувального простору

На території опрацювання детального плану розташовуються автостоянки для легкових автомобілів. Загальна кількість паркувальних місць легкового транспорту на проєктованій території складає 2 машино-місця, з них одне місце для транспорту людей з інвалідністю. Кількість паркувальних місць, окремо показано на графічних матеріалах детального плану території («Схема транспортної мобільності та інфраструктури»).

Відстані від відкритих автостоянок до будівель адміністративного та громадського призначення слід приймати відповідно до таблиці 10.6 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації

Розділ виконано на підставі таких нормативних документів:

- ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація»;
- ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»;
- ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди»;
- ДБН В.2.5-20:2018 «Інженерне обладнання будинків і споруд. Зовнішні мережі та споруди. Газопостачання»;
- ДСТУ-Н Б.2.5-71:2013 «Споруди для очищення поверхневих стічних вод».

Всі існуючі інженерні мережі на графічних матеріалах детального плану нанесені схематично. При виконанні земляних та інших будівельних робіт обов'язково викликати спеціаліста-інженера відповідної служби - власника даних інженерних мереж.

Будівництво інженерних мереж та споруд здійснюється згідно спеціальних проєктів (або розділів проєктів), а об'єми водопостачання та енергоспоживання проєктованого комплексу визначаються технологічними потребами.

При реконструкції проїзної частини вулиць і доріг з улаштуванням дорожніх покриттів, під якими розміщені підземні інженерні мережі, слід передбачати перенесення цих мереж на розділювальні смуги і під тротуари. Допускається під

проїзними частинами вулиць збереження існуючих та прокладання у каналах і тунелях нових мереж. У межах існуючих вулиць, ще не мають розділювальних смуг, допускається розміщення нових інженерних мереж під проїзною частиною за умови прокладання їх у тунелях або каналах. Допускається прокладання газопроводу під проїзною частиною вулиць за умови дотримання вимог ДБН В.2.5-20:2018.

Водопостачання та водовідведення

Оскільки на сьогоднішній день територія детального плану не забезпечена централізованим водопостачанням та водовідведенням, то на проектний період проектом пропонується підключення будівель та споруд до центрального водопроводу та каналізації міста Новий Розділ.

Остаточний вибір схеми та джерел господарсько-побутового та протипожежного водопостачання та каналізації території, що проектується, уточнення трасування водопровідних мереж, розрахунки господарсько-побутових витрат води, гідравлічні розрахунки мереж і споруд водопроводу та каналізації пропонується виконати на подальших стадіях проектування.

Електропостачання

Електропостачання проекрованої забудови передбачається від існуючої електророзподільної системи згідно технічних умов експлуатаційних служб. Розподілення електроенергії до проекрованої будівлі прийнято по проектованих повітряних лініях низької напруги 0.4кВ.

Блискавкозахист будівель та споруд повинен відповідати вимогам ДСТУ Б В.2.5-38-2008. Заходи щодо енергозбереження. Будівлі на території проектування підлягають оснащенню системою заземлення відповідно до окремих робочих проектів, а також встановлення системи блискавкозахисту. На перспективу можливо передбачити встановлення дахової сонячної електростанції для власних потреб. Блискавкозахист будівель та споруд повинен відповідати вимогам державних норм. Всі інші конкретні питання по електропостачанню території ДПТ вирішуватимуться на наступних стадіях проектування.

Газопостачання

Проектом детального плану території газопостачання не передбачається.

Теплопостачання

Теплопостачання проєктованих об'єктів відбуватиметься індивідуально, згідно розроблених робочих проєктів на наступних стадіях проєктування.

Телекомунікаційні мережі та об'єкти

Інформація про існуючі телекомунікаційні мережі та об'єкти на території детального плану наведена вище, в розділі «Комплексна оцінка території».

9. Інженерна підготовка та благоустрій території

Інженерна підготовка і захист території

Схема інженерної підготовки та інженерного захисту території розроблена відповідно до проєктних планувальних рішень.

В склад заходів по інженерній підготовці території, згідно з характером наміченого використання та планувальної організації території, включені:

- вертикальне планування території;
- поверхневе водовідведення.

Вертикальне планування з організацією поверхневого стоку:

- підготовка території для розміщення проєктованих споруд з максимальним збереженням існуючого рельєфу;
- забезпечення відведення поверхневих вод (засипка та планування безстічних та понижених ділянок);
- створення нормальних умов для руху транспорту і пішоходів із
- забезпеченням нормативних поздовжніх та поперечних профілів проєктованих вулиць та проїздів.

Організацію поверхневого стоку передбачається здійснити відкритою водовідвідною системою (канавами, кюветами, лотками), з влаштуванням містків або труб на пересіченнях з вулицями і дорогами в поєднанні із заходами по вертикальному плануванню.

Благоустрій території

Благоустрій території буде проводитися разом з проведенням основних будівельних робіт.

Благоустрій території передбачає облаштування газонів, клумб, зрізання та формування дерев та кущів, улаштування стежок, відкритих альтанок та інших елементів, що покращують вигляд території, улаштування системи освітлення. Встановлення світлових приладів дозволяє покращити освітленість території, що забезпечує безпеку мешканців.

При дотриманні санітарних, природоохоронних, будівельних вимог та прийнятих в проектних матеріалах планувальних рішень і належного озеленення прилеглої території очікуваний вплив об'єкта містобудування на оточуюче середовище буде в межах дозволених рівнів і його можна визначити як сприятливий.

Озеленення та благоустрій території виконується відповідно до ґрунтово-кліматичних умов ділянки і з урахуванням нормативних відстаней від будівель, споруд, а також проєктованих мереж. Облаштування газонів виконати посівом багаторічних трав з трьох-чотирьох видів.

Придатність до забудови на стадії розробки детального плану території визначається виходячи з найбільш раціонального її використання, ефективного розміщення всіх основних елементів об'єктів і їх структури, організації вертикального планування, створення чітких транспортних зв'язків, можливості розвитку завдяки резервуванню території, максимальному збереженню середовища існування людини.

Використання підземного простору

Будівлі та споруди які розташовуються в межах опрацювання не мають у підземному просторі об'єктів, що використовуються для комерційних та/або транспортних послуг.

Поводження з відходами

Передбачається облаштування господарського майданчику з контейнерами для збирання побутових відходів та забезпечення вивезу відходів, що утворюються. Система санітарного очищення передбачається планово-регулярна. Вивезення

твердих побутових відходів здійснюється по графіках, що затверджені у терміни визначені санітарними нормами на полігон ТПВ.

10. Землеустрій та землекористування

Землевпорядні заходи перспективного використання земель

Земельна ділянка № 1

Кадастровий номер - відсутній

Місце розташування земельної ділянки: вул. Гірнична, м. Новий Розділ, Стрийський район, Львівська області.

Замовник: Новороздільська міська рада.

Площа: 0,0800 (га).

Форма власності: 200 Комунальна власність.

Категорія земель: 900 Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

Цільове призначення земельної ділянки: 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Вид використання земельної ділянки в межах категорії земель: 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Угіддя (згідно з класифікацією видів земельних угідь): 011.01 Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств.

Обмеження та обтяження земельної ділянки: відсутні.

Формування земельних ділянок

Детальним планом передбачено формування земельної ділянки, площею 0,0800 га шляхом розроблення відповідної землевпорядної документації та реєстрації в Державному земельному кадастрі.

Реєстрація земельних ділянок

Земельна ділянка, на яку розробляється детальний план території не сформована і не зареєстрована в Державному земельному кадастрі.

11. План реалізації містобудівної документації

Перелік проектних рішень містобудівної документації

Проектом містобудівної документації «Детальний план території земельної ділянки орієнтовною площею 0,25 га, для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (код згідно КВЦПЗ: 11.02), що розташована: вул. Гірнича, м. Новий Розділ, Львівська область» передбачено наступні проектні рішення.

На короткостроковий період:

- Формування земельної ділянки з цільовим призначенням (11.02) для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості;
- Проведення благоустрою території.

На середньостроковий період та довгострокову перспективу:

- реконструкція та ремонт існуючої вулиці та ґрунтового проїзду який веде до проєктованої земельної ділянки;

Інформація щодо проектних рішень, яка наводиться у переліку проектних рішень містобудівної документації наведена в таблиці нижче та містить відомості відповідно до додатка Ж ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні».

Таблиця 2.11.1

Номер (кодування) проектного рішення	Назва проектного рішення	Тематичний підрозділ/ підрозділи	Зміст проектного рішення та атрибутивні дані	Основні проектні показники	Очікувані впливи на показники та індикатори	Орієнтовні строки реалізації Коротко- строкового періоду (до 5-ти років)/ Середньо-строкового періоду (6-10 років)/ довгострокова перспектива (понад 10 років)	Умови щодо послідовності реалізації
1	Будівництво та обслуговування складу	Території виробничого призначення	1. формування земельної ділянки з цільовим призначенням (11.02) для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості;	Подано в таблиці 2.11.2	- забезпечення забудови та розвитку території; - покращення економічного становища регіону.	+	Підготовка проектної документації для будівництва складу, необхідно розробити проектну документацію, яка буде відповідати всім вимогам нормативно- правових актів та стандартів.

Таблиця 2.11.2

№ п/п	Назва показника	Одиниця вимірювання	Існуючий стан	Значення проектних показників		
				Коротко-строковий період (до 5-ти років)	Середньо-строковий період (6 – 10 років)	Довго-строкова перспектива
1	Територія					
	<i>Територія в межах проекту, у тому числі:</i>	<i>га</i>	6.3983	6.3983	6.3983	6.3983
1.5	Територія транспортних підприємств	га	4.9178	5.5230	5.5230	5.5230
1.1.5	<i>Земельна ділянка №1 (12.08 для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних організацій)</i>	<i>га</i>	-	<i>0.0800</i>	<i>0.0800</i>	<i>0.0800</i>
	<i>площа забудови</i>	<i>га</i>	-	<i>0.0252</i>	<i>0.0252</i>	<i>0.0252</i>
	<i>площа заощення</i>	<i>га</i>	-	<i>0.0467</i>	<i>0.0467</i>	<i>0.0467</i>
	<i>площа озеленення</i>	<i>га</i>	-	<i>0.0081</i>	<i>0.0081</i>	<i>0.0081</i>
1.6	Територія інженерно-комунального призначення	га	0.5666	0,6958	0,6958	0,6958
1.8	Територія вулиць та доріг	га	0.9142	0.7998	0.7998	0.7998
2	Вулично-дорожня мережа					
2.1	Протяжність вулично-дорожньої мережі	км	0,419	0,484	0,484	0,484
2.2	Відкриті автостоянки для тимчасового тримання легкових автомобілів	машино-місць	-	2	2	2

*Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією
розроблення детального плану*

Комплексний план на територію Новороздільської міської територіальної громади на час розробки даного детального плану не розроблявся.

Містобудівна документація на суміжні території відсутня.

Інформації щодо іншої проектної документації на будівництво в межах детального плану території немає.

Перелік відповідності містобудівної документації

При розробленні даної містобудівної документації враховані дані по земельних ділянках взяті з Державного земельного кадастру.

Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування

Враховано положення Стратегія розвитку Новороздільської міської територіальної громади до 2027 року.

Перелік врахованих положень історико-архітектурних опорних планів

Місто Новий Розділ не внесено до Списку історичних населених місць України. Історико-архітектурний опорний план не розроблявся.

Перелік врахованих матеріалів

В планувальних рішеннях детального плану території враховано:

- Рішення Новороздільської міської ради від 22 лютого 2023 року № 1397 «Про включення до переліку земельних ділянок для підготовки Лотів для продажу права оренди земельної ділянки на земельних торгах у формі електронного аукціону та надання дозволу на виготовлення відповідної документації»;

- Генеральний план міста Новий Розділ;

- Стратегія розвитку Новороздільської міської територіальної громади до 2027 року;

- Інші вихідні дані, зібрані під час розробки даної містобудівної документації.