

ТОВ «АЛЬФА ГАРАНТ ЛІС»

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
індустріального парку за межами селища Нова Ушиця
Кам'янець-Подільського району Хмельницької області

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА, ДОДАТКИ

Замовник: Новоушицька селищна рада

Директор з питань містобудування
ТОВ «АЛЬФА ГАРАНТ ЛІС»



С.Б. Маркітаненко

Київ-2024 рік

Ім'я № докум.	Піпанич і папа	Зам ітп №6
---------------	----------------	------------

МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ РОЗРОБЛЕНО ВІДПОВІДНО ДО
ЧИННИХ НОРМ, ПРАВИЛ ТА СТАНДАРТІВ

Головний архітектор проекту







І.В.Бишев

М.П.

2024 р.

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ ТА УЧАСНИКИ РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ

Відділ, в якому розроблено проект	Посада виконавця	Прізвище виконавця	Підпис
ТОВ «АЛЬФА ГАРАНТ ЛЛС»	Директор з питань містобудування	Маркітаненко С.Б.	
	ГАП	Бишев І.В.	
	Архітектор	Перегон О. С.	
	Директор з питань землеустрою	Сагайдак А.В.	

ЗМІСТ

Позначення	Назва	Сторінка
	Титульний аркуш	1
	Підтвердження ГАПа	2
	Авторський колектив	3
	Зміст	4
	ВИХІДНІ ДАНІ	7
№ 36-VIII-LVII від 29.02.2024р	Рішення Новоушицької селищної ради «Про розроблення детального плану частини території за межами селища Нова Ушиця»	8
	Завдання на розроблення детального плану території	10
	СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ	17
	ВСТУП	18
	ЧАСТИНА I. Комплексна оцінка території	20
	1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ	20
	1.1. Ситуаційний план	20
	1.2. Планувальний каркас та система розселення	22
	2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	23
	2.1. Сучасне використання земель	23
	2.2. Обмеження у використанні земельних ділянок	23
	ЧАСТИНА II. Обґрунтування проектних рішень	24
	1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ	24
	1.1. Ситуаційний план	24
	1.2. Планувальний каркас та система розселення	24
	2. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО- РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ	25
	2.1 Пропозиції щодо збереження пам'яток культурної спадщини	26
	2.2 Зобов'язання у сфері охорони флори та фауни.	26
	3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	27
	4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ	28
	5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ	29
	6.ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА	36

	7. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ	38
	7.1. Водопостачання	38
	7.2. Водопровідні мережі та споруди	39
	7.3. Каналізування	39
	7.4. Каналізаційні мережі та споруди	39
	7.5. Відведення поверхневих стічних вод	39
	7.6. Протипожежні заходи	40
	7.7. Теплопостачання	42
	7.8. Заходи щодо енергозбереження	42
	7.9. Електропостачання	43
	7.10. Санітарне очищення	44
	8. ІНЖЕНЕРНЕ ПІДГОТОВЛЕННЯ ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ	45
	8.1. Інженерна підготовка і захист території	45
	8.2. Благоустрій та озеленення	46
	9. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	47
	10. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ	48
	11. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ	49
	11.1 Перелік проектних рішень містобудівної документації	49
	11.2 Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану	49
	11.3 Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування	49
	12. ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ	50
	13. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА (ПРОЕКТ)	51
	14. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ	54
	14.1. Містобудівна частина	54
Договір № _____ від _____.-ГМ1	Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі території територіальної громади М 1:5000	
Договір № _____ від _____ ГМ2	План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М 1:1000	

Договір № _____ від _____.-ГМ3	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель поєднаний зі схемою транспортної мобільності та інфраструктури М 1:1000, Креслення поперечних профілів вулиць М 1:200	
Договір № _____ від _____-ГМ4	План функціонального зонування території М 1:1000	
Договір № _____ від _____.-ГМ5	Схема інженерного забезпечення території М 1:1000	
Договір № _____ від _____.-ГМ6	Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування М 1:1000	
	14.2. Землевпорядна частина	
Договір № _____ від _____.-ГМ9	План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень М 1:1000	
Договір № _____ від _____.-ГМ10	План земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру М 1:1000	
Договір № _____ від _____.-ГМ11	План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації М 1:1000	
	15. ДОДАТКИ	
Серія АА №003254	Кваліфікаційний сертифікат Бишева І.В.	
№ 4346 від 24.12.2021р.	Свідоцтво про підвищення кваліфікації Бишева І.В.	
№ 014614	Кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника Сагайдака А.В.	
Серія АА № 1975	Свідоцтво про підвищення кваліфікації інженера- землевпорядника Сагайдака А.В.	

ВИХІДНІ ДАНІ

**НОВОУШНИЦЬКА СЕЛИЩНА РАДА**

VIII скликання

LVII сесія

РІШЕННЯ29.02.2024

Нова Ушиця

№ 36**Про розроблення детального плану частини території за межами селища Нова Ушиця**

Керуючись статтями 10, 25, 26, пунктом 3 частини четвертої статті 42, частиною шістнадцять статті 46 статтею 52, статтею 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Законом України «Про основи містобудування», Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку», Порядком проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проєктів містобудівної документації на місцевому рівні, затвердженням постановою Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011 №555, Порядком розроблення містобудівної документації, затвердженням наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16 листопада 2011 року №290, ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території, селищної ради

ВНІСНІЛА:

1. Надати дозвіл на розроблення детального плану частини території:

1.1. Новоушицькій селищній раді для створення індустріального парку за адресою: Хмельницька область Кам'янець-Подільський район за межами селища Нова Ушиця, на земельній ділянці орієнтовною площею 11,000 га.

2. Замовником розроблення містобудівної документації, зазначеної в пункті 1 цього рішення, визначити Новоушицьку селищну раду.

3. Фінансування робіт з розроблення детального плану частини території здійснити за рахунок коштів Новоушицької селищної ради, яка є зацікавленою у розробленні містобудівної документації.

4. Замовнику:

визначити суб'єкта господарювання, у складі якого є архітектор, що має кваліфікаційний сертифікат для розроблення детального плану території;

2

укласти двосторонній договір на розроблення детального плану частини територій між Замовником та Розробником.

5. Виконавчому комітету Новоушицької селищної ради забезпечити:

5.1. Оприлюднення цього рішення та проєктів детальних планів частин територій.

5.2. Проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів у проєктах містобудівної документації на місцевому рівні відповідно до Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проєктів містобудівної документації на місцевому рівні, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011 року №555.

5.3. Подання Новоушицькій селищній раді детальних планів частин території для розгляду і затвердження.

6. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію селищної ради з питань підприємництва, комунальної власності, житлово-комунального господарства, транспорту, зв'язку та дерегуляції та постійну комісію з питань земельних відносин, охорони навколишнього природного середовища, планування територій та містобудування.

Селищний голова



Анатолій ОЛІЙНИК

«ПОГОДЖЕНО»

Генеральний директор
ТОВ «АЛЬФА ГАРАНТ ЛЛС»

_____ В.П. Слободян

« _____ » 2024 р.



«ЗАТВЕРДЖЕНО»

Селищний голова
Новоушицької селищної ради

_____ А.А. Олійник

« _____ » 2024 р.



«ПОГОДЖЕНО»

Начальник відділу містобудування,
архітектури та економічного розвитку

_____ О.В. Гринчук

« _____ » 2024 р.

ЗАВДАННЯ

НА РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ЧАСТИНИ ТЕРИТОРІЇ
для створення індустріального парку за адресою: Хмельницька область,
Кам'янець-Подільський, район за межами селища Нова Ушиця,
на земельній ділянці орієнтовною площею 11, 000 га

№ з/п	Розділи завдання	Зміст розділів завдання
1.	Вид містобудівної документації	Детальний план території.
2.	Підстава для проектування	Рішення Новоушицької селищної ради «Про розроблення детального плану частини території за межами селища Нова Ушиця» № 36-VIII-LVII від 29.02.2024 р.
3.	Замовник розроблення містобудівної документації	Новоушицька селищна рада.
4.	Строк розроблення, оновлення, внесення змін до містобудівної документації, а також роки реалізації короткострокового, середньострокового періодів та довгострокової перспективи з урахуванням тривалості всіх погоджувальних процедур	Строк розроблення містобудівної документації – відповідно до календарного плану. Тривалість погоджувальних процедур визначається відповідно до діючого законодавства. Роки реалізації: • короткострокового періоду – до 5-ти років; • середньострокового періоду – 6-10 років; • довгострокової перспективи – понад 10 років.
5.	Назва території та площа (га) розроблення містобудівної документації	Площа території проектування – орієнтовно 11 га.

6.	Перелік наявних вихідних даних	<p>- Рішення Новоушицької селищної ради «Про розроблення детального плану частини території за межами селища Нова Ушиця» № 36-VIII-LVII від 29.02.2024р..</p> <p>- Топогеодезична основа надана замовником в електронному вигляді в форматі dwg в системі координат УСК-2000 та СК-63.</p>
7.	Опис меж території розроблення містобудівної документації	Площа території проектування визначається відповідно до викопіювання з містобудівної документації.
8.	Перелік земельних ділянок, що підлягають формуванню та реєстрації (у разі необхідності)	Визначаються за результатами планувальних рішень детального плану території.
9.	Перелік проектних рішень, які необхідно передбачити під час розроблення містобудівної документації	<p>Передбачити в межах проектування розміщення об'єктів:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сонячна електростанція; - склади сухої заморозки; - склади; - елеватор; - виробництво пелетів. <p>Передбачити заходи інженерної підготовки.</p> <p>Транспортно-інженерну інфраструктуру передбачити відповідно до містобудівних, протипожежних та ін. вимог.</p>
10.	Перелік індикаторів розвитку	Відповідно ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації».
11.	Графічні матеріали	<p>Містобудівна частина:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі території територіальної громади М 1:5000; 2. Схема існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М 1:1000; 3. Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель поєднаний зі схемою транспортної мобільності та інфраструктури М 1:1000, Креслення поперечних профілів вулиць М 1:500; 4. План функціонального зонування території М 1:1000; 5. Схема інженерного забезпечення території М 1:1000; 6. Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування М 1:1000; 7. Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час М 1:1000– відповідно до ДБН Б.1.1-5 та ДБН В.1.2-4; 8. Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий період М 1:1000– відповідно до ДБН Б.1.1-5 та ДБН В.1.2-4.

		<p>Землевпорядна частина:</p> <p>1. План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень¹, М 1:1000</p> <p>2. План земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру¹ М 1:1000</p> <p>¹прим.: якщо такі земельні ділянки не будуть виявлені в процесі розроблення документації – даний план не розробляється, а інформація про це зазначається в пояснювальній записці.</p> <p>3. План земельних ділянок, право власності на які посвідчено до 2004 року та відомості про які не внесено до Державного земельного кадастру²М 1:1000</p> <p>²прим.: якщо такі земельні ділянки не будуть виявлені в процесі розроблення документації – даний план не розробляється, а інформація про це зазначається в пояснювальній записці.</p> <p>4. План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації, М 1:1000.</p>
12.	Перелік додаткових текстових та графічних матеріалів або додаткові вимоги до змісту текстових чи графічних матеріалів, передбачені замовником	Демонстраційні креслення для проведення громадських слухань та архітектурно-містобудівної ради.
13.	Перелік та кількість додаткових примірників графічних та текстових матеріалів, форма їх представлення	Матеріали ДПТ представляються українською мовою у паперовому вигляді в 3-х кольорових примірниках, а також в електронному вигляді.
14.	Правовий режим здійснення майнових прав на містобудівну документацію після передачі її замовнику	Всі майнові та немайнові права на містобудівну документацію після виконання належать Замовнику.
15.	Формат електронних документів містобудівної документації	<p>Графічні матеріали на електронних носіях:</p> <p>1) у форматі *.PDF.</p> <p>2) у форматі GeoTIFF з файлом прив'язки;</p> <p>3) у форматі файлу проекту одного з перелічених програмних засобів - ArcMap/QGIS/ Digital3z відображенням умовних позначень та наповненою атрибутивною інформацією;</p>

		<p>4) у форматі база геоданих, FileGeodatabase (GDB) або JavaScriptObjectNotation (GeoJSON) та у яких міститься повний набір просторових даних та метаданих документації (База геоданих містобудівної документації на місцевому рівні) згідно із структурою, що визначається завданням;</p> <p>5) у форматі dwg (AutoCAD);</p> <p>6) у форматі *.XML – у разі виявлення відомостей які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру.</p> <p>Текстові матеріали на електронних носіях у форматі:</p> <p>1) у форматі *.doc та *.pdf.</p> <p>Примітка: Структура зберігання електронних документів, текстових та графічних матеріалів які передаються на електронних носіях замовнику визначається Додатком №1 до Завдання на розроблення містобудівної документації.</p>
16.	Вимоги до системи координат	<p>Усі графічні матеріали передаються в Державній геодезичній референційній системі координат:</p> <p>1) УСК-2000 (UA_UCS_2000/LCS_32) та СК 63.</p>
17.	Вимоги до розробки графічних матеріалів містобудівної документації	<p>Для розроблення графічних матеріалів застосовувати геоінформаційні GIS-технології на базі цифрової карти з формуванням електронних карт та друком комп'ютерних зображень на паперових носіях відповідно до:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Закону України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» (враховуючи положення ч.3- 5 ст.6); - Постанови Кабінету Міністрів України від 26 травня 2021р. № 532 «Про затвердження Порядку функціонування національної інфраструктури геопросторових даних» - Постанови КМУ від 21 жовтня 2015 р. № 835 «Про затвердження положення про набори даних, які підлягають оприлюдненню у форматі відкритих даних» (враховуючи положення ч. 9); - Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 15.08.2018 р. № 220 «Про затвердження вимог до структури і формату оприлюднення відомостей про містобудівну документацію в мережі Інтернет» (враховуючи положення ч. 9); - Постанови Кабінету Міністрів України від 9 червня

		<p>2021 р. № 632 «Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території»;</p> <p>- Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 14.08.2015р. № 193 «Про затвердження Переліку класів об'єктів містобудівного кадастру»;</p> <p>- Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 22.02.2022 № 56 «Про затвердження структури Баз геоданих містобудівної документації на місцевому рівні».</p>
18.	Вимоги до структури Баз геоданих містобудівної документації	Структура та наповнення Баз геоданих містобудівної документації має відповідати Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 22.02.2022 № 56 «Про затвердження структури Баз геоданих містобудівної документації на місцевому рівні».
19.	Додаткові вимоги до наповнення класів просторових об'єктів в базі геоданих містобудівної документації	<p>1. В атрибутивній таблиці кожного класу просторових об'єктів в базі геоданих повинні бути зазначені відомості про:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Назва набору класу об'єкта; - Назва об'єкту; - Стан (існуючий/проектний); - Точність відображення (масштаб); - Джерело даних (походження інформації, метод нанесення); - Розробник; - Дата актуалізації (формування) інформації. <p>2. В базі геоданих не повинно міститися просторових об'єктів за межою проектування або вони мають бути топологічно роз'єднані.</p>
20.	Землеустрій та землекористування	Землевпорядна частина розробляється відповідно до ЗУ «Про землеустрій», Постанови КМУ від 01.09.2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації».

Головний архітектор проекту

Директор з питань землеустрою


 Архітектор

І.В. Бишев


 САГАЙДАК
 АНДРІЙ
 ВАСИЛЬОВИЧ
 Ідентифікаційний номер
 3365818180
 Україна

А.В. Сагайдак

до завдання на розроблення детального плану частини території для створення індустріального парку за адресою: Хмельницька область, Кам'янець-Подільський район за межами селища Нова Ушиця, на земельній ділянці орієнтовною площею 11, 000 га.

СТРУКТУРА ЗБЕРІГАННЯ ЕЛЕКТРОННИХ ДОКУМЕНТІВ, ТЕКСТОВИХ ТА ГРАФІЧНИХ МАТЕРІАЛІВ, ЯКІ ПЕРЕДАЮТЬСЯ НА ЕЛЕКТРОННИХ НОСІЯХ ЗАМОВНИКУ:

Папка з назвою «ДПТ_Населений пункт_вул_Назва_Об'єкт» в собі має містити:

1. Папка з назвою «1_Пояснювальна записка», що містить:

- файл «ДПТ_Коротка назва». Doc;

- файл «ДПТ_Коротка назва».Pdf;

- папку «Скан додатки», що містить: усі скановані додатки у форматах .Doc/ .Pdf, що включені до основної записки.

2. Папка з назвою «2_Графіка_PDF» має містити усі графічні матеріали визначені завданням у форматі .Pdf.

3. Папка з назвою «3_Графіка_DWG» має містити усі графічні матеріали визначені завданням у форматі .DWG.

4. Папка з назвою «4_Графіка_GIS» має містити усі графічні матеріали визначені завданням у форматі проекту одного з перелічених програмних засобів - ArcMap/QGIS/ Digitals з відображенням умовних позначень та наповненою атрибутивною інформацією, що зберігаються:

- файл «DPT_Project» має містити повний набір просторових даних, що відображені на графічних матеріалах визначених завданням та метаданих документації у форматі проекту одного з перелічених програмних засобів - ArcMap/ QGIS/ Digitals.

- папка «Database» має містити базу геоданих, що передаються у форматі File Geodatabase (GDB) або JavaScript Object Notation (GeoJSON) та у яких міститься повний набір просторових даних та метаданих документації (База геоданих містобудівної документації на місцевому рівні) згідно із структурою, що визначається завданням;

- папка «Settings_Project» - шрифти, умовні позначення, фали прив'язки або інші файли які необхідні для коректного відображення інформації, що міститься в проекті одного з перелічених програмних засобів - ArcMap/ QGIS/ Digitals;

- папка «SHP» - експорт бази даних у формат *.shp;

- папка «GeoTIFF» має містити усі графічні матеріали визначені завданням у форматі GeoTIFF з файлом прив'язки та роздільною здатністю мін. 300 dpi.

5. Папка з назвою «5_ГО_ІТЗ» має містити усі матеріали розробленого розділу ІТЗ;

6. Папка з назвою «6_Рішення ради» має містити скановане рішення про дозвіл на розробку детального плану.

7. Папка з назвою «7_Топогеодезична основа» має містити електронний файл топогеодезичної основи з технічним звітом про її виконання.

8. Папка з назвою «8_Громадська слухання» має містити проект містобудівної документації, який було оприлюднено в процесі громадського обговорення, отримані зауваження та пропозиції до проекту містобудівної документації, а також довідку про врахування отриманих зауважень від розробника, копії інших документів отриманих в процесі громадських слухань проекту містобудівної документації

9. Папка з назвою «9_Землеустрій» має містити:

- скановані копії документів, що посвідчують право власності на земельні ділянки в межах території проектування;
- відомості з Державного земельного кадастру про земельні ділянки в межах території проектування у форматі .XML;
- відомості які відповідно до законодавства підлягають внесенню до Державного земельного кадастру у форматі .XML;
- інші відомості, що які були зібрані, або сформовані в результаті виконання «Землевпорядної частини».

Головний архітектор проекту

Директор з питань землеустрою



І.В. Бишев

А.В. Сагайдак

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ВСТУП

Детальний план території розроблено з метою уточнення планувальної структури і функціонального призначення території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації, визначення параметрів і формування принципів планувальної організації забудови, визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами.

Створення та розвиток індустріальних парків як своєрідних «офісів для бізнесу» дозволить не тільки збільшувати надходження до бюджетів різних рівнів, а й вирішувати соціально-економічні проблеми шляхом створення нових робочих місць та забезпечення зростання рівня зайнятості населення. Основна вимога щодо створення індустріального парку: площа земельної ділянки або сукупна площа суміжних земельних ділянок повинна становити не менше 10 гектарів та не більше однієї тисячі гектарів.

Детальний план території визначає:

- принципи планувально-просторової організації забудови;
- функціональне призначення, режим та параметри забудови однієї, чи декількох земельних ділянок, розподіл територій згідно з будівельними нормами, державними стандартами та правилами;
- черговість та обсяги інженерної підготовки території;
- систему інженерних мереж;
- порядок організації транспортного та пішохідного руху;
- порядок комплексного благоустрою та озеленення.

Детальний план території індустріального парку за межами селища Нова Ушиця Кам'янець-Подільського району Хмельницької області розроблено ТОВ «АЛЬФА ГАРАНТ ЛІС» на підставі таких даних:

- Рішення Новоушицької селищної ради «Про розроблення детального плану частини території за межами селища Нова Ушиця» № 36-VIII-LVII від 29.02.2024р.
- Завдання на проектування;
- Топогеодезична основа надана замовником в електронному вигляді в форматі dwg в системі координат УСК-2000 та СК-63;
- натурних обстежень.

Перелік врахованих матеріалів:

- Земельний кодекс України;
- Водний кодекс України;
- Митний кодекс України;
- Кодекс України про надра;
- Закон «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закон України "Про індустріальні парки";
- Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо усунення регуляторних бар'єрів для розвитку мережі індустріальних парків в Україні" № 818-VIII;
- Закон України "Про внесення змін до Закону України "Про індустріальні парки" та деяких інших законодавчих актів України щодо залучення інвестицій у промисловий сектор економіки шляхом стимулювання створення індустріальних парків" № 1710-IX;
- Закон України "Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо створення сприятливих умов для залучення масштабних інвестицій у промислове виробництво" № 2330-IX;
- Закон України "Про внесення змін до Митного кодексу України щодо створення сприятливих умов для залучення масштабних інвестицій у промислове виробництво" № 2331-IX
- Закон України «Про основи містобудування»;

- Закону України «Про охорону культурної спадщини»;
- ст.31 Закону «Про місцеве самоврядування в Україні».

Під час проектування враховано вимоги:

- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території»;
 - ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»;
 - ДБН В.2.5-74:2013 Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування. Зміна № 1. Поправка
 - ДБН В.2.3-4:2015 Автомобільні дороги. Споруди транспорту;
 - ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»;
 - ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;
 - ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд»;
 - ДСТУ 3569-97 (ГОСТ 30514-97) «Енергозбереження. Нетрадиційні та поновлювальні джерела енергії. Основні положення»;
 - Постанова КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру від 17 жовтня 2012 р. N 1051»
 - Розпорядження Кабінету Міністрів України від 24.02.2023 № 176-р "Про схвалення Стратегії розвитку індустріальних парків на 2023—2030 роки"
- Проект виконано на розрахунковий етап – 5 роки (до 2029р.).

ЧАСТИНА I. Комплексна оцінка території

1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

1.1. Ситуаційний план

За фізико-географічним районуванням відповідно до додатку А та архітектурно-будівельним кліматичним районуванням відповідно до додатку Б ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» територія проектування розташована в зоні III, районі I, що є сприятливою для всіх видів будівництва.

Хмельницька область знаходиться в межах лісостепової зони, в центральній та західній частині Волино-Подільської височини, на західному схилі Українського кристалічного щита. Область простягається з півночі на південь на 225 км - від Полісся до долини Дністра і знаходиться у різних природних регіонах. Межує з Вінницькою, Житомирською, Рівненською, Тернопільською та Чернівецькою областями.

Гідрографічна мережа області складається із 3733 річок і водотоків, загальною довжиною 12 880 км, в тому числі: великих річок — Дністер (у межах області 152 км) і Південний Буг (140 км); середніх річок — Горинь (150 км), Случ (119 км), Збруч (247 км); малих річок і водотоків — 3 728, загальною довжиною 12 072 км, із них річок завдовжки понад 10 км — 211 загальною довжиною 4 872 км. Середньостатистичний стік усіх річок області становить 2,1 млрд. м³/рік.

Усі річки області належать до басейну Чорного моря. Умовно їх можна розділити на три групи — річки басейну Дністра (займає 7 740 км² або 37,6 % території області), річки басейну Південного Бугу (4 610 км² або 22,4 %) та річки басейну Прип'ять→Дніпро (8 270 км² або 40 % території області).

Місто Хмельницький - адміністративний, економічний і культурний центр Хмельницької області з майже 600 річною історією. Свій родовід веде від невеличкого поселення Плоскирів або Плоскирівці. Дата заснування міста не відома. На основі першої згадки можна стверджувати про існування Плоскирова (Плоскировець) вже у першій половині XV ст. (1431 р.). Має статус міста з 1937 року.

Економіка Хмельницького регіону базується на сильній сільськогосподарській та індустріальній основі. Обласний центр - місто Хмельницький належить до категорії великих міст. Щільність населення - 2854 осіб/км. Промисловий комплекс міста представлений підприємствами, які виготовляють широкий спектр продукції: гумові і пластмасові вироби, преформи для виробництва ПЕТ-пляшок, стретч-плівка, добавки до будівельних сумішей та інша неметалева мінеральна продукція; трансформатори та трансформаторні підстанції, термопластавтомати, обладнання для міні-заводів з виробництва цегли, спецтехніка радіолокаційного та авіаційного призначення, прилади для безпечного руху на залізниці, лічильники газу та води, медична техніка, обладнання для підприємств молочної промисловості, сільськогосподарське обладнання; продукти харчування; взуття, одяг, текстиль, килими та килимові вироби; будівельні матеріали; гофрований картон, паперова та картонна тара, поліграфічна продукція тощо. У місті розташований один з найбільших ринків Європи - Хмельницький речовий ринок. Також розвивається інтернет-торгівля.

Середньорічна температура повітря становить 9,8° - 10,5° С, кількість опадів - 471 - 638 міліметрів Середня швидкість вітру за рік - 3,5 м/с. Швидкість вітру, повторюваність перевищення якої складає 5% - 7 м/с.

В геоморфологічному відношенні територія району розміщується у межах простеження Нижче-Тетеревська аккумулятивно аллювіально-зандрованій рівнині Київського Полісся, в межах залягання якої переважно поширені дніпровські льодовикові та водно-льодовикові відкладення. Поверхня території рівнинна, інколи слабо хвиляста з підвищенням у північно-

східній та південно-західній частинах села, окремі невисокі підвищення чергуються з низинами, що нерідко переходять у болота.

Тип рельєфу денудаційно-аккумулятивний, що характеризується поширенням в межах моренної, слабо хвилястої рівнини верхньочетвертинного віку. На ділянках поширення цього типу рельєфу льодовикові відкладення залягають безпосередньо під сучасним ґрунтом. При цьому покривні надморенні геологічні утворення відсутні, що пов'язується з активними процесами комплексної денудації на даних ділянках територій у верхньочетвертинний період їх розвитку.

З форм рельєфу тут виділяються ерозійно-аккумулятивні (долина річки Ірпінь, схили балок), аккумулятивні (заболочення) та техногенні (греблі).

На водорозділових площах та їх схилах ґрунтовий рослинний шар – дерново-підзолистого типу, а в межах річкової долини та яруг – дернового, лучного і болотного типу.

В геоструктурному відношенні територія району розташована на борту Дніпровсько-Донецької западини, в межах якої кристалічний фундамент глибоко занурений під товщею осадових порід віком від пермського до неогенового періоду. Потужність осадового шару збільшується у північно-східному напрямі. Товщі до антропогенового комплексу властиве моноклінальне залягання шарів та збільшення їх потужностей з заходу на схід в бік осьової частини Дніпровсько-Донецької западини. В геологічному розрізі територія району виявлена Балтійським ярусом (вапняк, піски, глини), Сеноманським ярусом (піски з прошарками піщаників), Київською світою (мергель, глина, глауконітові піски), Харківською світою (дрібнозернисті глауконітові піски та глини). Антропогенові відкладення мають алювіальне та водно-льодовикове походження. Перший від поверхні прошарок порід складений лесовими відкладеннями, другий прошарок - алювіальними та флювіогляціальними пісками.

В геотектонічному відношенні територія Хмельницького району знаходиться, в основному, в межах Дніпровсько-Донецької западини, в геологічній будові якої приймають участь відкладення палеогенової, неогенової та четвертинної систем значної потужності. Південна частина району входить до складу Українського кристалічного щита, для якого є характерним неглибоке залягання кристалічних порід докембрію. Літологічно вони складені гранітами, гранодіоритами та гнейсами.

Відкладення палеогенової системи широко розповсюджені. Сформована палеогенова система трьома відділами: канівським, буцацьким та київським. Потужність цієї системи становить близько 50 метрів. Літологічно вона складена кварцево-глауконітовими дрібно- та середньозернистими пісками, глинистими мергелями та інколи щільними пісковиками. Район в цілому недостатньо забезпечений водними ресурсами. Підземні водоносні горизонти відносяться до Дніпровського артезіанського басейну. За рівнем природного захисту і поверхні забруднення горизонти ґрунтових вод відносяться до категорії незахищених, основні водоносні горизонти - до захищених та умовно захищених.

За геологічною будовою територію Хмельницького району слід розподілити на три гідрологічні підрайони. Підрайон можливого використання вод алювіальних і алювіально-флювіогляціальних відкладень. Підрайон використання Буцацького водоносного горизонту. Розповсюджений він в межах всього району за винятком його південної частини. Підрайон можливого використання тріщинних вод кристалічних порід докембрію та їх продуктів вивітрювання.

Основний водоносний горизонт - бучацький. Глибина залягання водоносного горизонту від 33 до 67 метрів. Дебіт свердловин змінюється від 5.0 до 20 м³/год. Вода з підвищеним вмістом заліза.

Ґрунтові води прісні (сухий залишок 0,36-0,67 г/дмі), слабо лужні (рН 4,5-6,9), жорсткі (5,8-8,4 мг/ек в дмі), гідрокарбонатно-натрієві, рідко гідрокарбонатно-кальцієво-натрієві. Вміст закислого заліза від 0,25 до 2,6 мг/дмі. Неагресивні до бетонних конструкцій, від дуже агресивних до слабо агресивних на металеві конструкції.

Ґрунтовий покрив території сформувався на лесах і його складають переважно темно-сірі опідзолені та ясно-сірі лісові ґрунти.

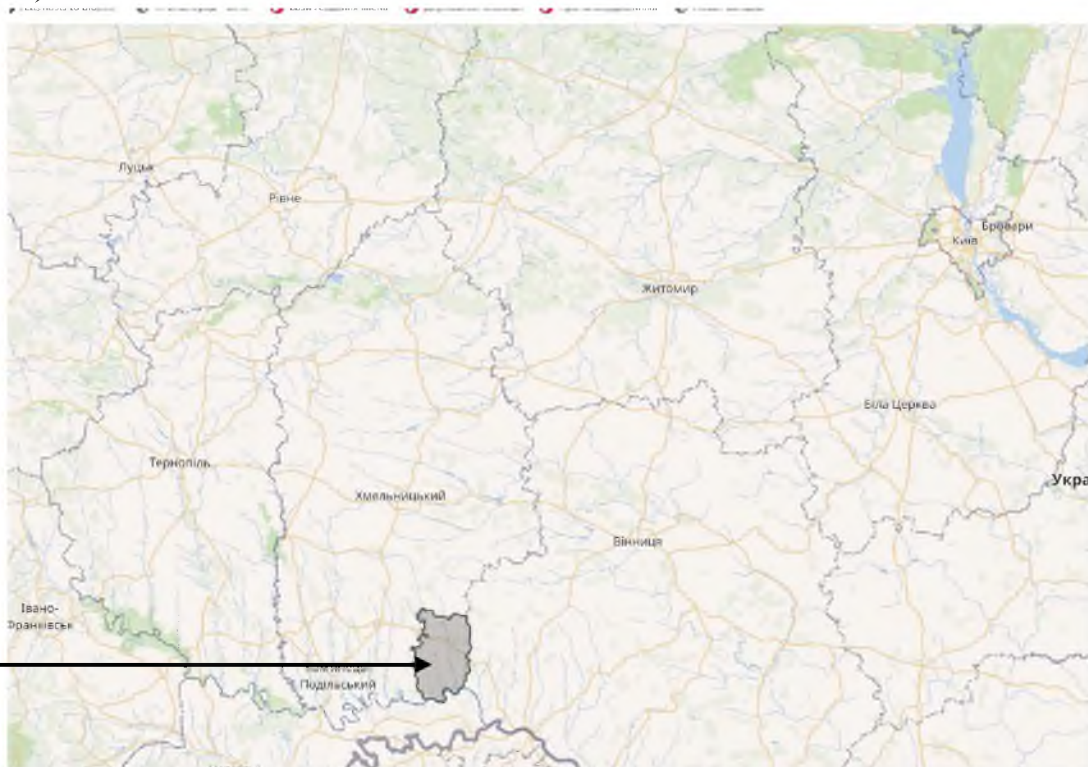
Сірі лісові ґрунти характеризуються меншим ступенем придатності для сільськогосподарського їх освоєння. Вміст гумусу в орному шарі становить від 1,2% до 2,8%. Механічний склад ґрунтів сприятливий для усіх видів капітального будівництва. Природна родючість ґрунтів невисока.

Темно-сірі опідзолені ґрунти займають вирівняні ділянки вододілів і пологі схили.

Низинні торфовища поширені на заболочених заплавах р. Південний Буг. Їх утворення пов'язане з постійним перезволоженням і застоюванням у пониженнях ґрунтових і річкових вод, що зумовило нагромадження слабозроскладених решток мохової, трав'янистої та чагарникової рослинності у вигляді органічних відкладів - торфу. Глибина торфового горизонту коливається в межах від 0,5 м до 3,5 м і більше.

1.2. Планувальний каркас та система розселення

Новоушицька територіальна громада розташована в південно-східній частині Хмельницької області в лісостеповій зоні України. Площа – 0,853 тис.км² (3,9% площі області).



До складу територіальної громади входять селище міського типу (Нова Ушиця) і 58 сільських населених пунктів.

За переписом 2001 року населення територіальної громади становило 36457 осіб. На 1 січня 2021 року тут мешкало 26541 особа.

Транспортні зв'язки з населеними пунктами Новоушицької селищної територіальної громади, здійснюється по територіальній дорозі Т-23-08, яка проходить на південь від території проектування.

Автошлях Т-23-08 — територіальний автомобільний шлях в Україні, Гуків — Дунаївці — Могилів-Подільський. Проходить територією Вінницької та Хмельницької областей.

Починається в селі Гуків, проходить через смт Смотрич, Дунаївці, Миньківці, Нову Ушицю та закінчується в місті Могилів-Подільський. Дорога забезпечує для вантажних автомобілів — 3 машиномісця, а для легкових — 6.

Основна (проїжджа) частина дороги має ширину 5—7 м, загальна ширина 8—11 м. Дорожнє покриття — асфальт, камінь. Загальна довжина — близько 83,5 км

2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

2.1. Сучасне використання земель

Межа території проектування встановлена згідно з урахуванням даних Державного земельного кадастру станом на липень 2024 року, загальна площа становить 11,000 га, територія не забудована.

Існуюча територія за своїм функціональним використанням належить до земель сільськогосподарського призначення, має кадастровий номер, данні внесені до державного земельного кадастру.

Кадастровий номер	Площа, га	ІСНУЮЧИЙ СТАН:					Назва виду цільового призначення
		Форма власності	Угіддя	Категорія	Код виду цільового призначення		
					розділ	підрозділ	
6823355100:04:001:0351	11,0000	комунальна	пасовища	землі сільськогосподарського призначення	01	01.19	Земельні ділянки під громадськими сіножатями та громадськими пасовищами

2.2. Обмеження у використанні земельних ділянок

Обмеження у використанні земельної ділянки встановлюються відповідно до: Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про Державний земельний кадастр», Закону України «Про охорону культурної спадщини», Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про охорону земель» та іншими нормативно-правовими актами.

Під час розробки Детального плану території було проведено аналіз самої території проектування та прилеглої до неї території, згідно з даними топографічного знімання режимоутворюючих об'єктів обмежень не виявлено. Існуючі обмеження відсутні

За матеріалами існуючої містобудівної документації та представленої замовником документації археологічних, заповідних зон, що впливають на розташування об'єкта, на обраній ділянці немає.

Територія проектування перебуває за межами території об'єктів культурної спадщини та їх охоронних зон.

Територія проектування перебуває за межами території об'єктів природно-заповідного фонду та їх охоронних зон.

ЧАСТИНА II. Обґрунтування проектних рішень

1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

1.1. Ситуаційний план

Територія яка розглядається розташована на території Новоушицької селищної ради Кам'янець-Подільського району за межами селища Нова Ушиця Хмельницької області, складається з одної ділянки комунальної власності площею 11,000 га, з кадастровим номером 6823355100:04:001:0351.



Територія вільна від забудови. На сході та заході межує з землями сільськогосподарського призначення. На півночі та півдні з землями загального користування (проїзди).

Клімат району помірно-континентальний з помірно жарким літом та помірно холодною зимою. Середньорічна температура повітря становить $+6,8^{\circ}\text{C}$, середньорічна температура найхолоднішого місяця - січня -5°C , а найтеплішого $+19^{\circ}\text{C}$. Найнижча абсолютна температура -36°C і максимальна $+39^{\circ}\text{C}$ вказують на можливі випадки вимерзання сільськогосподарських культур в малосніжні зими.

1.2. Планувальний каркас та система розселення

Питання житлового фонду та розселення згідно завдання на проектування детальним планом території не передбачено через відсутність житлових будинків на даній території. Передбачається, що працюючі робітники мають житло. Найближчі населені пункти – с. Філянівка, селище Нова Ушиця. Розташовані на схід від межі розробки ДПТ.

Нова Ушиця (до 1829 року — Літнівці) — селище в Україні, центр Новоушицької селищної територіальної громади. Розташоване в східній частині району на схилах гірського підвищення, що омивається річкою Калюс, за 102 км на південь від обласного центру — міста Хмельницький та за 48 км на схід від залізничної станції Дунаївці на лінії Ярмолинці — Ларга. Межує з Отроківською, Івашковецькою, Кучанською, Струзькою, Браїлівською і Заміхівською громадами. Через селище проходить давній і важливий шлях на Поділлі — з Кам'янця-Подільського на Могилів-Подільський.

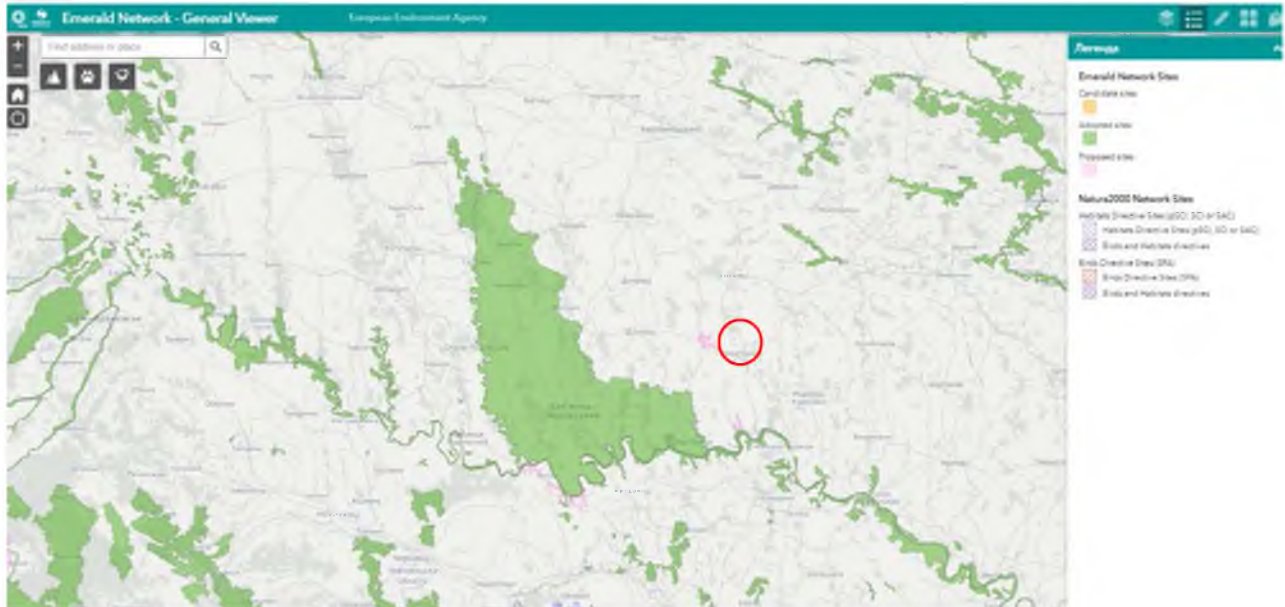
Транспортні зв'язки з населеними пунктами Новоушицької селищної територіальної громади, здійснюється по територіальній дорозі Т-23-08, яка проходить на південь від території проектування.

Автошлях Т-23-08 — територіальний автомобільний шлях в Україні, Гуків — Дунаївці — Могилів-Подільський. Проходить територією Вінницької та Хмельницької областей.

2. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

Територія проектування не відносяться до територій природо-заповідного, рекреаційного чи оздоровчого призначення та не межує з затвердженими та номінованими на затвердження територіями Смарагдової мережі України. Ділянка проектування не відносяться до земель лісового фонду.

Офіційний сайт Ради Європи: <https://www.coe.int/en/web/bern-convention/emerald-viewer>.



На момент проектування, на території, щодо якої здійснюється детальне планування та в її околицях, відсутні діючі промислові, складські та комунальні об'єкти, що можуть здійснювати негативний вплив на загальний екологічний стан навколишнього середовища.

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

Категорія земель на ділянці проектування та суміжних - землі сільськогосподарського призначення.

Грунтовий покрив території утворений: темно-сірі опідзолені та слабореградовані середньосуглинкові ґрунти (40д), ясно-сірі і сірі опідзолені середньосуглинкові ґрунти (шифр 29д). Територія відноситься до провінції Лісостепова Правобережна. У переліку особливо цінних груп ґрунтів провінції Лісостепова Правобережна ці ґрунти відсутні.



Рослинність на даній території проектування представлена чагарниками.

Під час розміщення зелених насаджень треба враховувати їх алергічні властивості та відстані від таких насаджень до місць скупчення людей. Зокрема, алергеном служить пилок деяких дерев та квітів - берези, клена, ліщини, сосни, тополі, амброзії, полину, а також майже всіх квітів, особливо дуже пахучих.

Дерева для фонових насаджень мають бути з щільним листям та чіткими контурами крони. Місця розташування таких елементів не повинні заважати пересуванню маломобільних груп населення вздовж основних напрямків руху, підходи до місць розташування архітектурних елементів повинні бути позначені рельєфними, контрастними смугами, добре освітлені. Проїзд до місць розташування таких об'єктів має відповідати можливостям маневрування візком.

2.1 Пропозиції щодо збереження пам'яток культурної спадщини:

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 зі 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 зі 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.

2.2. Зобов'язання у сфері охорони флори та фауни.

При виявленні на території планованої діяльності об'єктів рослинного чи тваринного світу, занесених до Червоної книги України, у відповідності до вимог статті 11 Закону України «Про Червону книгу України» буде забезпечено їх охорону та відтворення шляхом:

- установа особливого правового режиму охорони рідкісних і таких, що перебувають під загрозою зникнення, видів тваринного і рослинного світу, заборони їх використання (добування та збирання) в господарських цілях;

- урахування вимог щодо їх охорони під час розроблення нормативно - правових актів;

- проведення постійного спостереження (моніторингу) за станом їх популяцій;

- урахування спеціальних вимог щодо охорони об'єктів Червоної книги України під час розроблення проектної та проектно-планувальної документації;

- сприяння природному відновленню популяцій рідкісних і таких, що перебувають під загрозою зникнення, видів тваринного і рослинного світу, інтродукції та реінтродукції таких видів у природні умови, де вони перебували (зростали).

У відповідності до вимог статей 9, 37, 39, 40 Закону України «Про тваринний світ» передбачається забезпечити:

- збереження умов існування видового і популяційного різноманіття тваринного світу в стані природної волі;

- недопустимість погіршення середовища існування, шляхів міграції та умов розмноження диких тварин;

- збереження цілісності природних угруповань диких тварин;

- запобігання загибелі тварин під час здійснення виробничих процесів;

- надання допомоги тваринам у разі захворювання, загрози їх загибелі під час стихійного лиха і внаслідок надзвичайних екологічних ситуацій;

- охорону середовища існування, умов розмноження і шляхів міграції тварин;

- недоторканість ділянок, що становлять особливу цінність для збереження тваринного світу;

- розроблення і здійснення заходів, які будуть забезпечувати збереження шляхів міграції тварин.

У разі виявлення на території планованої діяльності рідкісних рослин і таких, що

перебувають під загрозою зникнення у відповідності до вимог статті 27 Закону України

«Про рослинний світ» їх необхідно пересадити на ділянки з однотипними умовами місце зростання.

Крім того, при веденні планованої діяльності повинні вживатись заходи щодо захисту земель, зайнятих об'єктами рослинного світу, від висушення, ущільнення, засмічення, забруднення промисловими і побутовими відходами і стоками, хімічними речовинами та від іншого несприятливого впливу.

3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Відповідно до додатку 6 до Постанови Кабінету Міністрів України «Порядок ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 № 1051 на територію проектування розповсюджуються такі **проектні** планувальні обмеження.

Код	Назва
1	Охоронна зона
01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи
02.	Зона санітарної охорони
02.01	Санітарно-захисна смуга об'єкта водопостачання
02.01.4	Санітарно-захисна смуга об'єкта водопостачання
3	Санітарні зони, відстані, розриви
03.01	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта

Режимоутворюючі об'єкти:

- *Склад сухої заморозки* - згідно до "Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» затверджених наказом Міністерства охорони затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173", холодильники належать до об'єктів V класу з санітарно-захисною зоною 50 м;

- *Цех по виробництву пелетів*- згідно до додатку N 5 до "Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» затверджених наказом Міністерства охорони затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173" санітарно-захисна зона виробництва з відходів деревини без використанням фенолформальдегідних смол становить 100 м;

- *Елеватор* - Згідно до "Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» затверджених наказом Міністерства охорони затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173", зернопереробні підприємства (елеватори) належать до об'єктів IV класу з санітарно-захисною зоною 100 м;

- *Сонячна електростанція* - Клас небезпеки виробництва альтернативної електричної енергії з енергії сонячного випромінювання за санітарною класифікацією відсутній, санітарно-захисна зона від меж ділянки проектованої сонячної електростанції прийнята 50,0 м, як мінімальна відстань від території для підприємств, які не є джерелами викидів шкідливих речовин, не створюють шуму, вібрації, електромагнітних та іонізуючих випромінювань вище нормативних рівнів, не потребують обладнання під'їздних залізничних шляхів, інтенсивного руху автомобільного транспорту тощо (згідно п.4.3 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів»);

- *Очисні споруди господарсько-побутових стоків та очисні споруди дощових (нафтовмісних) стоків* продуктивністю до 0.2 тис м куб /добу) - санітарно-захисна зона навколо об'єкта 15 м (згідно додатка И.3 ДБН Б 2.2-12:2019)

- *Трансформаторна підстанція* – Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи 3 метри по периметру від огорожі (Згідно п.7 «Правила охорони електричних мереж», затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2022 р. № 1455)

- *Свердловини водопостачання* - санітарно-захисна смуга об'єкта водопостачання 15м. На території першого поясу СЗС здійснюється озеленення території, а також її огороження.

4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Детальним планом виконано аналіз існуючого використання вказаної території, визначено функціональне використання в умовах існуючої ситуації.

Враховуючи передбачені Законодавством сфери діяльності, що можуть здійснюватися в межах індустріального парку, земельна ділянка, використання якої планується для створення та функціонування індустріального парку, має відповідати цільовому призначенню 11.02 «Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості» згідно із Класифікацією видів цільового призначення земель.

За результатом проведеної роботи була складена таблиця видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок:

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок	
підгрупи	класу	підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
2	01		20100.0	Території промислових підприємств	Виробничі території:	
					11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі; 03.08 Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування; 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 електронних комунікацій; 13.03 Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів; 14.02 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії.
--	--	--	--	--	--	--

5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

Задачею проекту ДПТ є обґрунтування розміщення індустріального парку.

Основні види діяльності індустріального парку: переробна промисловість, науково-технічна діяльність, інформаційні технології, переробка відходів (крім захоронення відходів) (меблі, одяг, машинобудування, лікарські засоби, металоконструкції, побутова техніка, будівельні матеріали).

При створенні індустріального парку врахована стратегія розвитку Хмельницької області, крім того, діяльність індустріального парку відповідає стратегії Новоушицької селищної громади.

Розмір земельної ділянки – 11,0000 га.

Кадастровий номер 6823355100:04:001:0351.

Проектне цільове призначення: 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Проектна категорія земель: землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земельна ділянка повністю вільна від будівель. Територія вкрита чагарниковою рослинністю .

Основні містобудівні вимоги до освоєння території індустріального парку:

- дотримання положень затвердженої документації;
- розміщення забудови виробничих підприємств, трасування проектних проїздів із дотриманням їх ширини в межах проектних поперечних профілів та резервуванням відповідних площ;
- забезпечення нормативних санітарно-захисних зон в залежності від класу шкідливості;
- виконання комплексного благоустрою та озеленення території.

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

- Виробнича зона;
- Зона інженерно-транспортної інфраструктури та обслуговування.

Виробнича зона призначена для розміщення наступних підприємств:

- Підприємство по виробництву пелетів;

- Зернопереробне підприємство (елеватор);
- Складський комплекс з зберігання продукції методом сухої заморозки;
- Універсальний складський комплекс;
- Електрогенеруюче підприємство - сонячна електростанція.

Експлікація проектних будівель та споруд:

№ на Г.М.	Назва	Примітка
1	Склад	проектне
2	Склад сухої заморозки	проектне
3	Адміністративно-побутовий комплекс 2 кн	
4	Адміністративний комплекс 2 кн	проектне
5	Цех по виробництву пелетів	проектне
6	Артезіанська свердловина з насосною	проектне
7	Насосна станція та Протипожежний резервуар (2 шт по 150 м.куб)	проектне
8.1	Очисні споруди господарсько-побутових стоків	проектне
8.2	Очисні споруди дощових (нафтовмісних) стоків	проектне
9	Стоянка легкових авто	проектне
10	Стоянка вантажівок	проектне
11	Трансформаторна підстанція	проектне
12	Адміністративний будинок, вагова	проектне
13	Артезіанська свердловина з насосною	проектне
14	Місця відпочинку працівників	проектне
15	Артезіанська свердловина з насосною	проектне
16	Сепаратор нафтопродуктів	проектне
17	Вагова	проектне
18	Адміністративно-побутовий комплекс з лабораторією 2 кн	проектне
19	Сепаратор нафтопродуктів	проектне
20	Приймальний пристрій (ваги) з автотранспорту на 2 проїзди	проектне
21	Норійно-очисна вежа	проектне
22.1- 22.2	Зерносушарки	проектне
23.1- 23.6	Силоса вологого зерна d=11.00 м	проектне
24.1- 23.6	Оперативні силоса для сухого зерна d=7.3 м	проектне
25.1- 25.4	Силоса для зберігання зерна d=27.5м	проектне

26.1- 26.6	Силоса для зберігання зерна d=16.5м	проектне
27	Бункера відпуску відходів на автотранспорт	проектне
28.1- 28.2	Норійні вежі	проектне
29.1- 29.3	Транспортерні мости	проектне
30	Дизель-генераторна установка	проектне
31	Артезіанська свердловина з насосною	проектне
32	Відкритий склад (навіс)	проектне
33	КТП	проектне
34	Диспетчерська	проектне
35	КПП	проектне
36	Щит з пожеж інвентарем	проектне
37	Столи з сонячними панелями	проектне
38	Пожежні резервуари (2 шт 75 м.куб)	проектне
39	Насосна станція та Протипожежний резервуар (2 шт по 150 м.куб)	проектне
40	Котельня	проектне

Підприємство по виробництву пелетів

Виробництво пелет (гранул) – це безпечний і екологічно чистий вид палива (біопалива), який є альтернативою дров і вугілля

Продуктивність лінії досягає приблизно 400 кг/год. Вихідна сировина: гілки, дрібна обрізь, малогабаритні відходи пилорам, стружка, тирса. Більш точну потужність буде встановлено на наступних етапах проектування.

Процес виробництва пелет включає в себе кілька етапів.

- Дроблення сировини.
- Просушування деревних відходів. Вологість матеріалу від 8% і нижче.
- Дрібне дроблення. На виході виходять частинки розміром не більше 4 мм.
- Водяне охолодження. Після процедури склеювання тканин відбувається стрімкіше.
- Пресування. Неможливо без спеціального обладнання.
- Просіювання готового біопалива і його пакування.

Комплектація лінії:

- Транспортер ТЛ-500
- Пульт управління МЛГ (автоматизація роботи з лінією в одному пульті)
- Щепоріз з бензиновим двигуном 18 л. с.
- Молоткова дробарка з циклоном
- Сушка Аеродинамічна
- Шнек точного навантаження з бункером (дозволяє давати безперебійну подачу сировини, і перемішувати його) (1.5 кВт)
- Змішувач + подача води (дозволяє перемішати зволене сировину і рівномірно подати його на гранулятор (1.1 квт 0,37 кВт)

- Гранулятор GRAND-300 (потужний 22 кВт гранулятор пелет та кормів)
- Подвійний барабанний охолоджувач (охолоджує гранулу на виході з гранулятора + відсортував гранулу) 0.12 кВт
- Циклон – витяжка (забирає залишок сировини для вторинної обробки, додаткове охолодження і зниження пожежонебезпеки установки) (1.5 кВт)

Бракованої продукції тут бути не може. Брикети правильної форми, занадто дрібні частинки та інше підлягає переробці для наступної партії товару.

В межах території підприємства по виробництву пелетів передбачено розміщення наступних будівель та споруд:

- Цех по виробництву пелетів;
- Відкритий склад (навіс);
- Очисні споруди господарсько-побутових стоків;
- Очисні споруди дощових (нафтовмісних) стоків;
- Сепаратор нафтопродуктів;
- Артезіанська свердловина з насосною;
- Стоянка легкових авто;
- Стоянка вантажівок;
- Місця відпочинку працівників.

Зернопереробне підприємство (елеватор)

Призначення елеваторного комплексу - прийом зернових вантажів з автотранспорту, очищення, сушіння і короткочасне зберігання в зерносховищах силосного і складського типу, відвантаження зерна на транспорт.

Технологічні процеси:

Сировина для зберігання надходить власним автотранспортом. Після приймання зерно доочищується, досушується та подається на зберігання в силос тимчасового зберігання зерна. Відвантаження зерна виконується на автомобільний транспорт з можливістю доочистки перед відвантаженням.

Технологічні процеси, пов'язані із транспортуванням сировини і відходів виробництва механізовані з використанням ланцюгових транспортерів, норій. Для зменшення кількості механізмів передбачена вертикальна схема розміщення устаткування очищення зерна, що дозволило використати гравітаційний принцип передачі продукту – самопливом. Рівень механізації становить 95%.

Вся система обладнання керується по технологічним процесам за допомогою шафи управління. В шафі присутній комп'ютер з панеллю керування, що дає можливість програмування технологічних процесів, та часу на кожну частину процесу. Всі процеси взаємно пов'язані між собою по технологічному циклу, який є безперервним (за винятком аварійних ситуацій) і керується закладеною програмою, що автоматично розраховується комп'ютером на основі даних про тип та характеристики зернових.

Об'єм зберігання зерна – 100 тон, виробнича потужність транспортного обладнання – 25 тон/год, річний вантажообіг – 5 тис.тон. Данні вказано орієнтовно. При розробці робочого проекту буде виконано уточнення.

Експлуатація елеваторного комплексу передбачає цілодобовий і цілорічний режим роботи. Виконання виробничого процесу з приймання, зберігання і відвантаження зерна на виробництво враховує взаємодію наступних ділянок комплексу: станція розвантаження автомобілів, станція розвантаження вагонів, зерноочистка, сушка вологої сировини, зерносховище, система конвеєрних галерей, лабораторія, центральний пульт управління (ЦПУ). ЦПУ розміщується в будівлі, біля норійної вишки.

Ділянки елеваторного комплексу забезпечують:

- організацію і виконання заходів з охорони праці, виробничої санітарії та пожежної безпеки;
- технічне обслуговування технологічних споруд і обладнання.

Для елеваторного комплексу передбачається автоматична система управління (АСУ). Основними завданнями, виконуваними АСУ, є оперативне керування транспортними та технологічними роботами (очищення, сушіння), а також планування роботи елеваторного комплексу. На ЦПУ передбачається автоматизоване робоче місце (АРМ) диспетчера з комбінованим пультом управління і зв'язку і набором технічних засобів (персональної ЕОМ, пристроями введення і виведення і ін.), необхідних для реалізації функцій управління елеваторного комплексу.

В межах території елеватора передбачено розміщення наступних будівель та споруд:

- Адміністративно-побутовий комплекс з лабораторією 2 кн;
- Сепаратор нафтопродуктів;
- Приймальний пристрій (ваги) з автотранспорту на 2 проїзди;
- Норійно-очисна вежа;
- Зерносушарки;
- Силоса вологого зерна $d=11.00$ м;
- Оперативні силоса для сухого зерна $d=7.3$ м;
- Силоса для зберігання зерна $d=27.5$ м;
- Силоса для зберігання зерна $d=16.5$ м;
- Бункера відпуску відходів на автотранспорт;
- Очисні споруди господарсько-побутових стоків;
- Очисні споруди дощових (нафтовмісних) стоків;
- Сепаратор нафтопродуктів;
- Артезіанська свердловина з насосною;
- Стоянка легкових авто;
- Стоянка вантажівок;
- Місця відпочинку працівників;
- Насосна станція та Протипожежний резервуар (2 шт по 150 м.куб);
- Трансформаторна підстанція.

Складський комплекс з зберігання продукції методом сухої заморозки.

Склад – приміщення або комплекс приміщень, призначений для зберігання матеріальних цінностей. Можна сказати, що він виступає акумулятором резервів матеріальних ресурсів, необхідних для нівелювання коливань обсягів поставок і попиту, а також синхронізації швидкостей потоків товарів у системах просування від виробників до споживачів або потоків матеріалів у технологічних виробничих системах.

Складське господарство є важливою і невід'ємною частиною кожного підприємства. Його завдання – це збереження запасів сировини і матеріалів, готової продукції. Воно відіграє важливу роль в процесі руху матеріальних цінностей, сировини, матеріалів, палива, інструментів, обладнання, запчастин, спецодягу і інших виробів, а також готової продукції, напівфабрикатів, відходів виробництва.

За призначенням розрізняють такі види складів:

Виробничі — склади сировини, комплектуючі, матеріалів, цехові склади готових виробів, заводські склади готової продукції.

Транзитно-перевалочні — склади при залізничних станціях, портах, річкових пристанях, аеропортах, автовантажних терміналах служать для короткочасного зберігання вантажів у період перевантаження їх з одного виду транспорту на інший.

Митні — склади для зберігання товарів в очікуванні митного оформлення. Також називають митно-ліцензійні склади.

Дочасового завезення — склади в районах, доставка товарів у яких можлива лише в певні періоди року.

Сезонного зберігання — склади для товарів сезонного характеру.

Резервні — для зберігання запасів на випадок надзвичайних обставин.

Гуртові розподільні — склади, що забезпечують торговельні мережі.

Комерційні загального користування — склади, що обслуговують будь-яких власників товарів.

Роздрібні — склади торгових підприємств.

За умовами зберігання розрізняють: склади загального призначення, резервуари, сейфи для небезпечних речовин, спеціалізовані склади-сховища (овочесховища, фруктосховища, склад-холодильники з машинним охолодженням, льодовики для зберігання харчових продуктів і інші). На складах створюють необхідні умови для зберігання з урахуванням фізико-хімічних властивостей товарів. У ряді випадків на складах є потужності з сортування, розфасовування, упакування, тестування і інших операцій.

Як на промислову споруду, на склади поширюються вимоги щодо проектування промислових об'єктів. Серед них — забезпечення найменшого шляху руху сировини, матеріалів, напівфабрикатів по території підприємства, що гарантує найменші витрати на внутрішнє транспортування.

В межах розробки ДПТ запроектовано Складський комплекс з зберігання продукції методом сухої заморозки. Представляє собою спеціалізований склад-сховище з машинним охолодженням, льодовики для зберігання харчових продуктів і інші.

На складах створюють необхідні умови для зберігання з урахуванням фізико-хімічних властивостей товарів. У ряді випадків на складах є потужності з сортування, розфасовування, упакування, тестування і інших операцій.

В межах території складського комплексу передбачено розміщення наступних будівель та споруд:

- Склад сухої заморозки;
- Адміністративний комплекс 2 кн;
- Адміністративно-побутовий комплекс 2 кн;
- Дизель-генераторна установка;
- Очисні споруди господарсько-побутових стоків;
- Очисні споруди дощових (нафтовмісних) стоків;
- Артезіанська свердловина з насосною;
- Місця відпочинку працівників;
- Стоянка легкових авто;
- Стоянка вантажівок.

Універсальний складський комплекс

Загальтоварний склад, що здійснює складські операції з універсальним асортиментом товарів.

В межах території складського комплексу передбачено розміщення наступних будівель та споруд:

- Склад;
- Вагова;
- Насосна станція та Протипожежний резервуар (2 шт по 150 м.куб);
- Очисні споруди господарсько-побутових стоків ;
- Очисні споруди дощових (нафтовмісних) стоків;
- Артезіанська свердловина з насосною;
- Місця відпочинку працівників;
- Стоянка легкових авто;
- Стоянка вантажівок;
- Дизель-генераторна установка.

Електрогенеруюче підприємство - сонячна електростанція

Сонячна енергетика – це напрям нетрадиційної енергетики, заснований на безпосередньому використанні сонячного випромінювання для отримання енергії в будь-якому вигляді. Сонячна енергетика використовує поновлюване джерело енергії і є екологічно чистою,

тобто не виробляє шкідливих відходів. Виробництво енергії за допомогою сонячних електростанцій добре узгоджується з концепцією розподіленого виробництва енергії.

Альтернативні джерела енергії - відновлювані джерела енергії, до яких належать енергія сонячна, вітрова, геотермальна, енергія хвиль та припливів, гідроенергія, енергія біомаси, газу з органічних відходів, газу каналізаційно-очисних станцій, біогазів, та вторинні енергетичні ресурси, до яких належать доменний та коксівний газ, газ метан дегазації вугільних родовищ, перетворення скидного енергопотенціалу технологічних процесів.

Сонячна енергія - це кінетична енергія випромінювання (в основному світла), що утворюється в результаті реакцій у надрах Сонця. Оскільки її запаси практично невичерпні її відносять до поновлюваних енергоресурсів. У природних екосистемах лише невелика частина сонячної енергії поглинається хлорофілом, що міститься в листах рослин, і використовується для фотосинтезу, тобто утворення органічної речовини з вуглекислого газу і води. Таким чином, вона уловлюється і запасється у вигляді потенційної енергії органічних речовин. За рахунок їхнього розкладання задовольняються енергетичні потреби всіх інших компонентів екосистем.

Для оптимального функціонування, тобто максимального отримання енергії сонячного світла для перетворення її в електричну, панелі розміщуються перпендикулярно напрямку північ - південь. Щоб поглинати максимальну кількість сонячної енергії, площа сонячного колектора повинна бути завжди перпендикулярна сонячним променям.

Робочі поверхні сонячних модулів орієнтовані виключно на південь і розміщені на опорних металоконструкціях у декілька рядів. Кут нахилу сонячних батарей відносно горизонту складає 25°. Відстань між сусідніми рядами сонячних модулів в плані прийнято 6 м.

Приклад розміщення панелей з фотоелементами.



Металеві каркаси для розміщення сонячних модулів забезпечують їм надійну фіксацію у робочому положенні, при будь-яких очікуваних атмосферних явищах, виключаючи можливість їх перекидання або підняття в повітря. Ряди каркасів розміщені таким чином, щоб виключити затінення сонячних модулів сусідніми рядами.

Сонячні батареї будуть встановлені на нерухомих конструкціях під фіксованим кутом до горизонту, що забезпечує максимальне річне виробництво електричної енергії.

В межах території проектування передбачені технологічні проїзди для технологічного обслуговування відповідних блоків інвертора та трансформатора.

Найбільшу територією займають технологічні майданчики для сонячної електростанції. При куті нахилу модулів 25 градусів на ділянці можливо розмістити 3136 модулів. Орієнтована потужність проектованої станції складає 1 МВт

Для такої потужності пропонується запроєктувати КТП у кількості 1 шт II ступеня вогнестійкості. Загальна площа сонячних батарей складе 0,5148 га

Точну кількість модулів, інверторів, тип сонячних панелей, КТП і потужність СЕС буде визначено при розробці робочого проекту.

В межах території СЕС передбачено розміщення наступних будівель та споруд:

- Диспетчерська;
- КПП;
- КТП;
- Щит з пожеж інвентарем;
- Столи з сонячними панелями;
- Пожежні резервуари (2 шт 75 м.куб);
- Очисні споруди господарсько-побутових стоків;
- Очисні споруди дощових (нафтовмісних) стоків;
- Стоянка легкових авто;
- Місця відпочинку працівників.

Умовна висота будівель в межах розробки ДПТ прийнята 35 м, ступень вогнестійкості будівель – II, III-Ша

Під час подальшого проектування планувальна комплектація виробничих майданчиків, черговість будівництва і проектні рішення можуть уточнюватись і змінюватись, але за умови дотримання діючих нормативних вимог, загальної планувальної композиції розміщення виробничих майданчиків, які повинні відповідати класу шкідливості не більше ніж в проекті, зокрема розривів до елементів інженерної інфраструктури, кількості паркувальних машиномісць згідно розрахунку, тощо.

На етапі створення індустріального парку передбачається, що в результаті функціонування індустріального парку слід очікувати:

- забезпечення охорони навколишнього середовища під час облаштування та функціонування індустріального парку шляхом впровадження сучасних технологій;
- підвищення соціальних стандартів життя мешканців громади та регіону;
- забезпечення реалізації програм економічного і соціального розвитку громади, міських програм щодо залучення інвестицій, підтримки підприємництва, соціальних програм.

Функціонування індустріального парку дасть можливість зменшити рівень безробіття.

Ураховуючи практику розвинених країн Європи, при абсолютному заповненні території індустріального парку учасниками, прогнозується створення близько 300 робочих місць. У відповідності до припущень, перші виробничі потужності в межах індустріального парку будуть запущені через 2 роки після затвердження ДПТ, а повне освоєння території індустріального парку відбудеться протягом наступних 7-8 років.

6. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

При розробці детального плану території індустріального парку врахована транспортна схема планування території Хмельницької області, враховано проходження північно-західного обходу територіальних автомобільних доріг Т-23-08 (Гуків - Дунаївці - Могилів - Подільський) та Т-06-10 Любар - Хмельник - Лука Барська - Нова Ушиця.

На захід від ділянки проходить обласна дорога О-231114 (Об'їзна смт. Нова Ушиця) яка з'єднується з Т-23-08. Основний під'їзний шлях сформовано з дороги О 231114 з прив'язкою к дорозі Т-23-08. Також запроєктовані додаткові заїзди виїзди.



Детальним планом території передбачене транспортно-пішохідне сполучення виробничих майданчиків індустріального парку з існуючою транспортно-пішохідною інфраструктурою громади.

Земельна ділянка може задовольнити потреби 3-4 інвесторів. Розподіл здійснено внутрішньо майданчиковими дорогами, які забезпечать логістичні потреби учасників індустріального парку. Для всіх доріг передбачене тверде покриття та обмеження бетонним бортовим каменем. По всій території передбачено двосторонній рух транспорту. В місцях пішохідних переходів наноситься розмітка типу «зебра» і встановлюються відповідні дорожні знаки, при цьому необхідне обладнання перехресть пандусами- з'їздами для проїзду інвалідних колясок.

Перехрестя доріг передбачено переважно під кутом, близьким до 90°, з радіусом заокруглення по краю проїзної частини не менше 12 м. Ширина проїздів для вантажівок по території проектування приймається 9 м.

В межах території сонячної електростанції запроєктовані проїзди завширшки 3,5-4,5 м для технологічного обслуговування відповідних блоків інвертора та трансформатора.

При експлуатації комплексу пішохідний рух передбачається вздовж доріг та по тротуарам. Основні параметри плану, поперечного та поздовжнього профілю проїздів прийнято згідно з рекомендаціями ДБН В.2.3-4:2015 «Автомобільні дороги».

Для підвищення безпеки руху в нічні години на проїздах передбачається освітлення ліхтарями. Освітлення проїздів виконується згідно з вимогами ДСТУ 3587:2022 «Безпека дорожнього руху. Автомобільні дороги. Вимоги до експлуатаційного стану» та ДБН В.2.5-28-2018 «Природне і штучне освітлення».

Для уникнення обледеніння проїздів у зимовий період року та підвищення безпеки руху рекомендується посипати проїзну частину спеціальними сумішами.

Для зберігання автотранспорту на території проектування передбачені стоянки для легкових автомобілів.

Розрахунок місць паркування автотранспорту виконаний у відповідності з вимогами ДБН Б.2.2-12:2019 Таб.10.8. (на 100 працюючих 7-10 машино-місць)

п/п		Кількість працюючих	Кількість машино - місць		Примітка
			розрахункова	за проектом	
1.	Промислові підприємства	300	21-30	57	Відкрита парковка

Також проектом передбачено 27 машино-місць для вантажівок.

Благоустрій території необхідно передбачити разом з виконанням основних будівельних робіт. Роботи з облаштування території включають асфальтування проїздів, стоянки для автомобілів, майданчиків, навісів, в'їзду на територію, облаштування прилеглої до проїздів території шляхом влаштування зеленого газону травами стійкими до витоптування.

Детальний план території розроблений з урахуванням функціонального зонування та ефективного обслуговування виробничих майданчиків, створення нормальних умов для розміщення виробництва, розподілу потоків транспорту, пішоходів, а також виконання екологічних, санітарних і протипожежних норм.

Планувальна схема визначилася містобудівною ситуацією, рельєфом місцевості, технологічними зв'язками, розташуванням виробничих майданчиків з будівлями і спорудами, а також об'єктами інженерно-транспортної інфраструктури, транспортними зв'язками. До всіх виробничих майданчиків запроєктовані автомобільні під'їзди і стоянки розрахунковою місткістю, а території виробництв забезпечені автомобільними під'їздами з розворотними майданчиками.

7. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ

7.1. Водопостачання

Містобудівною документацією передбачається влаштування системи водопостачання на господарські та протипожежні потреби від проектних свердловин. Також в межах території проектування передбачені місця пожежних резервуарів з насосною станцією та пожеж.гідрантами. Живлення протипожежного водопроводу передбачено двома напірними лініями від насосної станції.

Згідно з вимогами п.п. 6.2 ДБН А.3.1-5-2016 будівництво зовнішньої системи господарського та протипожежного водопроводу повинно бути передбачено на етапі підготовчих робіт будівництва об'єктів містобудування.

Категорія надійності системи водопостачання підприємства – II (ДБН В.2.5-74). Елементи системи водопостачання II категорії, пошкодження яких порушує подавання води на пожежогасіння, відносяться до I категорії (кільцеві мережі з пожежними гідрантами, протипожежні резервуари, насосна станція пожежогасіння).

Об'єми води на господарсько-питне водопостачання території підприємства прийнято згідно з табл. А.2 ДБН В.2.5-64:2012.

Загальна чисельність працюючих 300 чол.

РОЗРАХУНКОВІ ВИТРАТИ ВОДИ НА ГОСПОДАРСЬКО-ПИТНІ ПОТРЕБИ

Пор. №	Споживачі	Одиниця вимірювання	Кількість	Норма В1, л/добу	Коеф. нерівном. Kd	Водоспоживання, м³/добу	Водовідвед., м³/добу	Примітка
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Індустріальний парк	1 прац.	300	15,0	1,77	7,965	7,965	ДБН В.2.5-64:2012 таб.А.2 п.8
2	Поливання і миття удосконалених покриттів	1 м²	39575	3,0	1,77	210,143		ДБН В.2.5-64:2012 таб.А.2 п.22 (окрема система)
	Разом:					218,108	7,965	-//-
	10% невраховані витрати					21,81	0,80	-//-
	Всього:					239,92	8,76	

Поливання і миття удосконалених покриттів, зрошування зелених насаджень передбачається здійснювати окремою системою поливального водопроводу, що може використовувати очищені поверхневі стічні води. Дані питання будуть розглянуті на подальших стадіях проектування («Проект» і «Робоча документація»).

Для забезпечення господарсько-питних потреб передбачається будівництво свердловин, що розташовані на території проектування, також передбачається встановлення мембранних баків, які зглядять максимальну подачу та захистить водопровідну мережу від гідроудару.

Вода за хімічним та бактеріологічним складом повинна відповідати ДержСанПіН 2.2.4-171-10 «Гігієнічні вимоги до води питної, призначеної для споживання людиною». Біля свердловин передбачаються зони санітарної охорони, першого, другого та третього поясу (ДБН В.2.5-74:2013 п. 15.1.2).

Зона першого поясу, радіусом 15 м згідно з ДБН В 2.5-74:2013 п.15.2.1.1, огорожується парканом з металевої сітки висотою 2,0 м та смугою зелених насаджень (ДБН В.2.5-74 2013 п. 15.3.1.1). за умови погодження з місцевими органами державного санітарно-епідеміологічного нагляду.

Передбачаються заходи для захисту території першого поясу від затоплення дощовими водами (вертикальне планування та інше).

Межі другого та третього поясів санітарної охорони встановлюються з санітарних та гідрологічних умов та визначаються розрахунками на наступних стадіях проектування.

Гідравлічний розрахунок мереж і споруд водопроводу вирішується на наступних стадіях проектування (стадія «Проект» і «Робоча документація»).

Витрати води на технологічні потреби буде визначено на подальших стадіях проектування (стадія «Робоча документація» і стадія «Проект») при розробленні технологічної частини проекту.

7.2. Водопровідні мережі та споруди

Мережа водопроводу прокладається на глибині 1,8 м від рівня землі та передбачається з поліетиленових труб типу ПЕ-100 за ДСТУ EN 12201-2:2018. Діаметри водопровідної мережі визначаються на наступних стадіях проектування («Проект» і «Робоча документація»).

Водопровідні колодязі на мережах території передбачаються із збірних залізобетонних елементів за ТПР 901-09-11.84.

7.3. Каналізування

Згідно з завданням на проектування каналізування території передбачається централізовано з відведенням стоків на проектні локальні очисні споруди, що розташовані в межах ділянки проектування з санітарною зоною 15 м з подальшим використанням очищених вод для поливу території. Продуктивність споруд прийнята до 0,2 тис. м³/добу.

Схему каналізування прийнято наступну: господарсько-побутові стоки самопливними мережами надходять на локальні очисні споруди, що проектуються.

Розрахунок самопливних і напірних мереж виконується на подальших стадіях проектування (стадія «Проект» і «Робоча документація»).

Розрахунок самопливних мереж виконується на подальших стадіях проектування («Проект» і «Робоча документація»).

7.4. Каналізаційні мережі та споруди

Самопливна каналізаційна мережа передбачається з поліетиленових труб типу ПЕ-100 відповідно за ДСТУ Б В.2.5-32:2007 та ДСТУ EN 12201-2:2018.

Колодязі та камери на мережі передбачаються із збірних залізобетонних елементів згідно з ТПР 902-09-22.84 та ТПР 902-09-11.84.

7.5. Відведення поверхневих стічних вод

Згідно із завданням на проектування відведення дощових та талих вод з території благоустрою передбачається за допомогою системи поверхневого водовідведення та вертикальним плануванням.

Системи поверхневого водовідведення призначені для збору талої та дощової води з поверхні та її відведення в зливову каналізацію. Лінійний водовідвід представляє собою систему заглиблених лотків (водозбірних каналів, жолобів) та пісковловлювачів з захисними решітками. Через систему вертикальних і горизонтальних відводів лінійна система водовідведення з'єднується з лівневка. Лотки для каналізації можуть бути виконані з бетону, полімербетону або пластику. Для забезпечення надійної герметизації і склеювання елементів системи використовують герметики.

Стоки, що містять нафтопродукти, найчастіше утворюються на територіях заправних станцій, автостоянок, гаражів, автомобільних мийок та ремонтних майстерень, – тобто скрізь,

де присутня автотранспорт і існує ймовірність протоки масел, бензину або дизельного палива. Потрапляючи в каналізаційну систему, ці сполуки вкрай негативно впливають на біологічне середовище, яка використовується в міських очисних .

Найважливішим агрегатом системи очищення є бензомаслоотделитель, де за допомогою ефективного коалізатора відбувається поділ води та нафтопродуктів. Коалізаторний модуль являє собою єдиний блок, що складається з безлічі паралельних пластин складної форми, виготовлених з синтетичного матеріалу (поліпропілену), що володіє олеофільними властивостями. Забруднена вода проходить між цими пластинами, які притягують дрібні частки нафтопродуктів. В результаті концентрації частинок на поверхні пластин і їх подальшого злиття виникають досить великі краплі нафтопродуктів, які швидко спливають на поверхню через отвори у верхній частині коалізатора і утворюють єдиний заспівай. Частинки розміром менше 20 мкм (розчинені, або частково емульговані нафтопродукти) відділяються не повністю, але їх концентрація в ливневки не перевищує 0,5%.

Продуктивність очисних споруд дощової каналізації, місце та розміри майданчиків для їх розташування, місце та умови скидання очищених дощових вод вирішуються на подальших стадіях проектування (стадія «Проект» і «Робоча документація») відповідно до вимог управління Держпродспоживслужби в Хмельницькій області та департаменту природних ресурсів та екології Хмельницької області.

Гідравлічний розрахунок системи каналізації поверхневих стічних вод розробляється на подальших стадіях проектування («Проект» і «Робоча документація»).

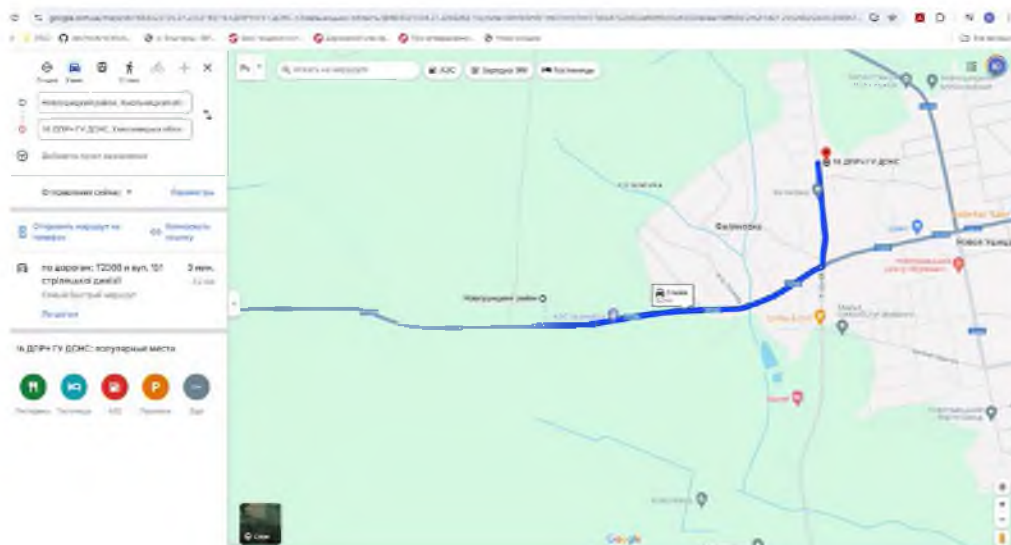
Самопливна каналізаційна мережа передбачається з поліетиленових труб типу ПЕ-100 за ДСТУ Б В.2.5-32:2007.

Каналізаційні колодязі, приймачі дощових вод на мережах дощової каналізації передбачаються із збірних з/б елементів за ТП 902-09-22.84; ТПР 902-09-46.88 та ТПР 901-01-11.84.

7.6. Протипожежні заходи

Пожежна безпека на ділянці, що розглядається забезпечена згідно з вимогами ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Найближча пожежна частина розміщена по вул. Стрілецької дивізії, 151 в сел. Нова Ушиця, Хмельницька область обл. - 16 Державна пожежно-рятувальна частина головного управління державної служби України з надзвичайних ситуацій у Хмельницькій області. Радіус обслуговування витриманий і не перевищує 20 хвилин із розрахунку прибуття пожежно-рятувальних підрозділів до місця виклику.



Забезпечити протипожежне водопостачання та належний протипожежний захист до початку забудови території (п.п. 6.2, 6.3 ДБН А.3.1-5-2016 «Організація будівельного

виробництва», п. 8.1 ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги.»).

Згідно з табл. 3, п. 8.1 ДБН В.2.5-64:2012, розрахункові витрати води на потреби внутрішнього пожежогасіння адміністративно-побутових будівель виробничих підприємств складають 2,5 л/с.

Згідно з табл. 4, п. 8.1 ДБН В.2.5-64:2012, розрахункові витрати води на потреби внутрішнього пожежогасіння виробничих та складських будівель висотою до 47 м та об'ємом від 10 до 50 тис.м³ складають 2 струменя х 5 л/с.

Розрахункова кількість одночасних пожеж – 1.

Тривалість гасіння пожежі – 3 години.

Необхідний об'єм води на гасіння пожежі складе:

$$W_{\text{пож.}} = W_{\text{вн.}} + W_{\text{зовн.}}, \text{ м}^3;$$

де, -

$W_{\text{вн.}}$ – об'єм води на внутрішнє пожежогасіння;

$W_{\text{зовн.}}$ – об'єм води на зовнішнє пожежогасіння;

$$W = q \times t \times 3,6, \text{ м}^3;$$

де, - $q_{\text{вн.}}$ – витрата води на внутрішнє пожежогасіння, що приймається згідно з ДБН В.2.5-64:2012;

$q_{\text{зовн.}}$ – витрата води на зовнішнє пожежогасіння, що приймається згідно з ДБН В.2.5-74: 2013, табл. 5;

t – час гасіння пожежі;

$$W_{\text{пож.}} = W_{\text{вн.}} + W_{\text{зовн.}}, \text{ м}^3;$$

$$W_{\text{вн.}} = 27 \text{ м}^3;$$

$$W_{\text{зовн.}} = 216 \text{ м}^3;$$

$$W_{\text{пож.}} = 27 + 216 = 243;$$

Витрати води на зовнішнє пожежогасіння визначаються як сумарні витрати води на пожежогасіння будинків. Для гасіння пожежі в адміністративно-господарській зоні проектом передбачена протипожежна система водопостачання з кільцевими водопровідними мережами. Живлення протипожежного водопроводу передбачено двома напірними лініями від насосної станції.

Протипожежний запаси води, в об'ємі 750,0 м³, з урахуванням тригодинного гасіння однієї внутрішньої і однієї зовнішньої пожежі, зберігається в 4 протипожежних резервуарах по 150 м³ та в 2 протипожежних резервуарах по 75 м³ кожен зі зберіганням у кожному 50% об'єму води для цілей пожежогасіння (п.13.3.3, 13.1.5 ДБН В.2.5-74:2013).

Для забезпечення необхідного тиску при гасінні пожежі, містобудівною документацією передбачається влаштування біля пожежних резервуарів насосної станції пожежогасіння. Для поповнення води в протипожежних водоймах передбачається від проектних технічних свердловин що розташовані в межах території проектування.

Відповідно до вимог п. 8.9 та табл. 6 ДБН В.2.5-64:2012 розрахунковий час роботи пожежних кран-комплектів складає 120 хв. Допускається встановлювати пожежні кран-комплекти на трубопроводах спринклерного пожежогасіння відповідно до ДСТУ Б EN 12845.

Зовнішнє пожежогасіння території передбачається від пожежних гідрантів, встановлених на кільцевих мережах протипожежного водопроводу щоб забезпечити їх роботу відповідно до п.13.3.4 ДБН В.2.5-74:2013. Більш детально відстань між пожежними гідрантами буде визначено на наступних стадіях проектування («Проект» і «Робоча документація») при визначенні типу гідрантів, які будуть застосовані. Прокладання мереж об'єднаного

господарсько-питного і протипожежного водопостачання передбачається на відстані не більше ніж 2.5 м від краю проїзної частини, але не ближче ніж 5 м від стін будівель (п. 12.16 ДБН В.2.5-74:2013), в разі неможливості прокладання на визначених відстанях трубопроводи необхідно прокладати в футлярах. В місцях розташування пожежних гідрантів на опорах ЛЕП 0,4 кВ встановлюються світлові покажчики «ПГ», відповідно до Правил пожежної безпеки в Україні, ДСТУ EN ISO 7010:2019 Графічні символи. Кольори та знаки безпеки. Зареєстровані знаки безпеки (EN ISO 7010:2012; A1:2014; A2:2014; A3:2014; A4:2014; A5:2015; A6:2016; A7:2017, IDT; ISO 7010:2011; Amd 1:2012; Amd 2:2012; Amd 3:2012; Amd 4:2013; Amd 5:2014; Amd 6:2014; Amd 7:2016, IDT). Конкретні місця розташування пожежних гідрантів та світлових покажчиків «ПГ» вирішуються на подальшій стадії проектування («Проект» і «Робоча документація»).

Детальним планом приймаються будівлі пожежною небезпекою та II, III, Ша ступінів вогнестійкості.

Необхідний запас води на потреби пожежогасіння більш детально буде визначено на подальших стадіях проектування (стадія «Проект» і «Робоча документація»), при отриманні технічних умов і містобудівних обмежень.

Додатково для потреб зовнішнього пожежогасіння передбачається влаштування приймального (мокрого) колодязя біля пожежних резервуарів та під'їзду з твердим покриттям і поворотним майданчиком розмірами не менше 12 x 12 м для встановлення пожежних автомобілів, і встановленням поблизу світлових покажчиків "ПВ", відповідно до Правил пожежної безпеки в Україні, ДСТУ EN ISO 7010:2019.

Зовнішнє пожежогасіння та внутрішні протипожежні системи виробничого об'єкту з влаштуванням автоматичного водяного пожежогасіння і систем внутрішнього водяного пожежогасіння розраховуються на подальших стадіях проектування (стадія «Проект» і «Робоча документація»).

7.7. Теплопостачання

Розділ теплопостачання розроблено на підставі:

- завдання на проектування;
- нормативних документів:
 - ДБН В.2.5-77:2014 «Котельні»;
 - ДБН В.2.5-39:2008 «Теплові мережі»;
 - ДСТУ-НБ В.1.1-27:2010 Захист від небезпечних геологічних процесів, шкідливих експлуатаційних впливів, від пожежі. Будівельна кліматологія

Кліматичні характеристики для теплових потоків:

- розрахункова температура для проектування опалення -22°C;
- середня температура найхолоднішого місяця -4,7°C;
- середня температура за опалювальний період -0,1°C;
- тривалість опалювального періоду 176 діб

Будівлі, що проектуються, необхідно обладнувати системами опалення та вентиляції.

На території запроектована котельня яка буде забезпечувати теплопостачанням проектні будівлі.

Теплові навантаження будуть розраховані на подальших стадіях проектування (стадія «Проект» і «Робоча документація»).

7.8. Заходи щодо енергозбереження

Енергозбереження займає одну з ключових позицій у розвитку та економіці ринків споживчих послуг і матеріалів.

Висока надійність роботи системи енергопостачання є однією з вирішальних умов забезпечення ефективної життєдіяльності об'єктів містобудування.

В системі енергозабезпечення, пропонується:

- використання альтернативних систем енергозабезпечення на основі відновлювальних джерел енергії;
- впровадження енергозберігаючих технологій;
- використання енергозберігаючих матеріалів;
- використання енергозберігаючих світильників;
- використання енергозберігаючих ламп;
- використання енергозберігаючих побутових приладів, які мають маркування від «А» до «А++». Холодильник такого класу споживатиме на 30-50% менше електроенергії, ніж пристрій такого ж об'єму марки «В».

Котли на дерев'яних гранулах (пелетах) є актуальним високотехнологічним опалювальним устаткуванням, яке в порівнянні з іншими котлами для будівель має ряд очевидних переваг, а саме:

- не залежать від центральних джерел опалювання;
- дерев'яні гранули – є екологічно чистим біопаливом;
- відрізняються досить тривалим терміном експлуатації, який складає 20 років і більше;
- автоматизовані: подавання палива, утримання необхідної температури і так далі відбуваються автоматично та не вимагають участі людини;
- сервісне обслуговування є простим – необхідно всього лише 1 раз на місяць здійснювати чищення попелу;
- коефіцієнт корисної дії досягає 91,0 %;
- порівняно з іншими опалювальними котлами є найекономічнішими, що обумовлене низькою вартістю палива;
- є пожежо і вибухобезпечними.

Ще однією із енергозберігаючих технологій стає нова система сонячних панелей, які дещо відрізняються від стандартного традиційного обладнання. Дана система дозволяє встановлювати сонячні батареї безпосередньо на дах будинку. Панелі мають дизайн черепиці, яка буде чудово виглядати на даху, а також виконувати дві основні функції - захисну та енергодобувну. У «сонячну» черепицю інтегровані фотоелементи, які переробляють сонячну енергію в електрику. Важливою функцією цього обладнання є можливість скидати надлишки енергії в загальну електромережу, що дозволить значно знизити особисті витрати.

Головною перевагою сонячної черепиці є її довгий термін експлуатації. Він становить період часу від 20 до 50 років. Такий довгий термін дозволить повністю стати незалежним від центральної енергосистеми, а вартість панелей окупиться вже через 3 роки.

7.9. Електропостачання

На розрахунковий період проектом передбачається встановлення трансформаторних підстанції 10/04кВ з трансформаторами потужністю 2х1000 кВА. Розподіл електроенергії між будівлями здійснити повітряними або кабельними мережами 0,4кВ від проектних ТП-10/0,4кВ. В межах території запроектована сонячна електростанція потужністю 1 мВт.

Електричні навантаження приміщень підраховано за питомими нормативами згідно з ДБН В.2.5-23-2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення».

РОЗРАХУНКОВА ТАБЛИЦЯ ЕЛЕКТРИЧНИХ НАВАНТАЖЕНЬ

№ п/п	Споживач електроенергії	Питоме навантаження, кВт	P _p , кВт	Коефіцієнт участі в максимумі	ΣP _p , кВт

НАВАНТАЖЕННЯ ТП 10/0,4 кВ					
1	Виробничі будівлі		157	0,5	78,5
	- гаряче водопостачання		82	0,7	57,4
2	Офісні будівлі	0,15	1391	0,5	695
	- гаряче водопостачання		42	0,7	29,4
6	Артезіанські свердловини		240	0,8	192
7	Очисні споруди		10	0,7	7
8	Насосна станція пожежогасіння		15	1	-
9	Зовнішнє освітлення		5	1	5
	Разом				1 064,3
	Всього по об'єкту:				1 064,3

На проектній площі передбачається внутрішнє та зовнішнє освітлення та електропостачання силових установок.

Рекомендується приймати такі рівні освітлення:

- зона тимчасового зберігання автомобілів - 100лк;
- загальне зовнішнє освітлення - 100лк.

Проектом передбачено включення освітлення та камер відеонагляду при спрацюванні датчиків руху, які розташовуються по периметру території.

Мережі 0,4 кВ передбачено виконати кабельними.

Внутрішні електромережі будівель та споруд виконуються за індивідуальними проектами.

Облік електроенергії споживачів передбачено виконати електронними лічильниками, що встановлюються в увідно-розподільних щитах будівель.

Мережі зовнішнього освітлення передбачається виконати кабельними.

Зовнішнє освітлення території забудови передбачається виконати з використанням енергоефективних світлодіодних світильників згідно з технічними умовами.

Підключення світлових покажчиків «ПГ», що встановлюються на опорах зовнішнього освітлення, передбачаються від мережі зовнішнього освітлення.

Живлення трансформаторних підстанцій 10/0,4 кВ буде виконуватись відповідно до завдання на розроблення детального плану на наступних більш детальних стадіях проектування за окремими договорами та за технічними умовами, виданими електропостачальною організацією.

7.10. Санітарне очищення

Завданням санітарної очистки території є вивіз та знезараження побутових відходів з проектної території.

Сухе побутове сміття, тверді відходи та сміття збирається у сміттєзбірники.

На території передбачаються місця встановлення контейнерів для сміття. Містобудівною документацією пропонується передбачити окремі контейнери для скла, пластмаси, паперу, металевих банок і харчових відходів, що дасть можливість зменшити навантаження на існуюче звалище шляхом вилучення за призначенням вторинних матеріалів з подальшим їх переробленням за відповідними технологіями на спеціалізованих підприємствах.

Періодичне вивезення сміття здійснюється згідно договору відповідними організаціями.

8. ІНЖЕНЕРНЕ ПІДГОТОВЛЕННЯ ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

8.1. Інженерна підготовка і захист території

Схему інженерної підготовки території та вертикального планування детального плану території розроблено на основі топографічного знімання, виконаного у 2024 році в Балтійській системі висот в державній геодезичній системі координат УСК-2000. Суцільні горизонталі проведені через 0.5 метра.

Інженерна підготовка території детального плану здійснюється з метою упорядкування території в межах проектування для розміщення об'єктів будівництва.

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

- вертикальне планування території;
- поверхневе водовідведення.

Заходи щодо охорони атмосферного повітря:

- здійснення контролю за обсягом та складом забруднюючих речовин, що викидаються в атмосферне повітря, ведення постійного обліку;

- впровадження газоочисних установок на підприємствах, що здійснюють викиди забруднюючих речовин;

- впровадження заходів по відведенню та зниженню рівнів виробничих та інших шумів.

Заходи з охорони і раціонального використання водних ресурсів:

- будівництво споруд для очищення стічних вод;

- вдосконалення технологічних процесів виробництва та обладнання, створення оборотних систем виробничого водопостачання, впровадження замкненого циклу водокористування - багатократне використання води в одному й тому ж виробничому процесі без скидання у природні водні об'єкти стічних вод;

- вдосконалення технологічних процесів виробництва та обладнання, створення оборотних систем виробничого водопостачання, впровадження замкненого циклу водокористування - багатократне використання води в одному й тому ж виробничому процесі без скидання у природні водні об'єкти стічних вод;

- застосування систем уловлювання та утилізації відходів паливно-мастильних матеріалів та масел (олій).

Заходи щодо запобігання або зменшення утворення відходів та екологічно безпечного поводження з ними:

- впровадження маловідходних технологій;

- розроблення та впровадження науково обґрунтованих нормативів на одиницю продукції (сировини та енергії);

- розроблення та впровадження системи поводження з пакувальними матеріалами і тарою; системи збирання, видалення, знешкодження та утилізації відпрацьованих мастил (олив); системи збирання заготівлі та утилізації непридатних до використання транспортних засобів; системи збирання та утилізації електричного та електронного обладнання;

- зберігання та видалення відходів здійснювати відповідно до вимог екологічної безпеки та способами, що забезпечують максимальне використання відходів чи їх передачу іншим споживачам (за винятком захоронення);

- проведення заходів спрямованих на запобігання забрудненню навколишнього природного середовища небезпечними відходами; мати ліцензію на здійснення операцій у сфері поводження з небезпечними відходами або передавати їх суб'єктам господарювання, які мають такі ліцензії.

Заходи з охорони і раціонального використання земель:

- створення захисних зелених зон.

Джерелами шуму, які визначають рівень звукового тиску, є технологічне обладнання, автомобільний транспорт. Рівень звукового тиску на межі житлової забудови не повинен перевищувати допустимих показників.

Проектними рішеннями забезпечується дотримання санітарно-захисної зони - 50 - 100 м. В межах цієї зони житлова забудова відсутня.

Відведення поверхневих дощових і поталих вод на ділянці здійснюється по лотках з очищенням на очисних спорудах поверхневих стічних вод, а також по спланованій поверхні землі, з урахуванням природної інфільтрації ґрунту, в існуючу систему водовідведення в даному районі. Відповідальними за стан території є керівники підприємств.

8.2. Благоустрій та озеленення

Схему інженерної підготовки території та вертикального планування детального плану території розроблено на основі топографічного знімання, виконаного в 2024 році в державній геодезичній системі координат УСК-2000. Суцільні горизонталі проведені через 0.5 метра.

Інженерна підготовка території детального плану здійснюється з метою упорядкування території в межах проектування для розміщення індустріального парку.

Схема розроблена за принципами максимального збереження існуючого рельєфу місцевості з урахуванням інженерних та архітектурно-планувальних вимог.

Схемою передбачається:

- максимальне збереження існуючого рельєфу;
- максимальне збереження ґрунтів і деревних насаджень;
- мінімального обсягу земляних робіт;
- збереження й використання ґрунтового шару при насипах і виїмках;
- забезпечення проектних відміток у точках перехрещення осей вулиці та проїздів, в характерних місцях;
- створення нормальних умов для руху транспорту та пішоходів;
- забезпечення видимості в плані та профілі.

Основною метою при виконанні вертикального планування було забезпечення відводу поверхневої води з території проектування по спланованим поверхням дорожнього покриття.

Поздовжні похили по території запроектовано в межах від 5‰ до 41‰, що не суперечить ДБН В.2.3-5-2018. Поздовжні ухили проїздів, тротуарів, доріжок, майданчиків на перспективній ділянці забудови, які б перевищили нормативні (>80‰), відсутні.

Поперечні ухили проїзних частин запроектовано 20‰.

Існуючі зелені насадження, які не пошкоджені та являють собою цінність для поліпшення мікроклімату і є декоративною прикрасою ділянки, максимально зберігаються.

Поперечними профілями автодоріг всередині індустріального парку і по його периметру передбачені озеленені смуги вздовж проїздів і тротуарів, які виконують роль зелених насаджень санітарно-захисних зон.

На території, що проектується, відсутні особливо цінні землі сільськогосподарського призначення, спеціалізовані підприємства для знешкодження відходів та несанкціоновані сміттєзвалища. Отже, рівень забруднення ґрунтового покриву та ґрунтових вод незначний та знаходиться в межах нормативу.

На території, що підлягає забудові, необхідно зняти родючий шар землі і використати його для рекультиватії малоцінних в сільськогосподарському відношенні земель при створенні газонів, квітників.

Благоустрій та озеленення території буде розроблено робочим проектом.

9. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Для подальшого використання території згідно розробленої містобудівної документації передбачається зміна цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 6823355100:04:001:0351 з подальшими змінами в державному земельному кадастрі:

Кадастровий номер	Площа земельної ділянки, га	ІСНУЮЧИЙ СТАН:		
		Перелік угідь згідно з КВЗУ (Додаток 4)	Категорія земель, згідно з КВЗУ (Додаток3)	Цільове використання землі та його код згідно з КВЦПЗ (Додаток 59)
6823355100:04:001:0351	11,0000	пасовища (002 02)	землі сільськогосподарського призначення (код 100)	(01.19)Земельні ділянки під громадськими сіножатями та громадськими пасовищами
		ЗА ПРОЕКТОМ:		
		Землі під промисловою забудовою (011 00)	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

10. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

№ з/п	Показники	Одиниця виміру	Кількість
1	Територія що проектується	га	11,0000
	у тому числі: територія під будівлями та спорудами	м.кв.	23688,22
	Землі загального користування (площадки, дороги, проїзди)	га	3,9575
	Під сонячними панелями	га	0,5148
	Зелені насадження спеціального призначення	га	4,1589
2	Працівники: загальна численність	чол.	300
3	Кількість змін	шт	3
4	Гранична висота будівель	м	35
5	Гранично допустимий відсоток забудови	%	90
6	Мінімально допустимий відсоток озеленення	%	10
7	Стоянки легкових автомобілів	м/м	57
8	Стоянки вантажівок	м/м	27
9	Потужність сонячної електростанції	мВт	1
10	Кут нахилу модулів		25
11	Відстань між столами	м	6
12	Кількість модулів	шт	3136
13	Площа одного модуля	м.кв.	1,6417
14	Об'єм зберігання зерна	тон	100
15	Виробнича потужність транспортного обладнання	тон/год	25
16	Річний вантажообіг	тис. тон	5
17	Умовна висота будівлі	м	35
18	Ступінь вогнестійкості		II, III-IIIa

11. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

11.1 Перелік проектних рішень містобудівної документації

Таблиця 12.1

№ з/п	Назва проектного рішення детального плану	Зміст проектного рішення (обґрунтування)	Основні проектні показники та впливи на індикатори	Очікувані впливи на показники та індикатори	Орієнтовні строки реалізації		
					Короткостроковий період	Середньостроковий період	Довгостроковий період
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Розміщення Індустріального парку	Затверджений детальний план є підставою для встановлення та зміни функціонального призначення території, розроблення проектів забудови	- Розвиток малого і середнього бізнесу - Покращення побутового обслуговування населення. - Створення нових робочих місць	Не передбачає утворення великої кількості будь-яких забруднюючих речовин і виділення їх в атмосферне повітря.		+	

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

- Розпочато розроблення комплексного плану просторового розвитку території Новоушицької селищної територіальної громади Кам'янець-Подільського району Хмельницької області (рішення XVIII сесії селищної ради VIII скликання від 28 жовтня 2021 року № 63 смт Нова Ушиця).

- Розроблена Схема планування території Хмельницької області, затверджена рішенням обласної ради від 22 грудня 2015 року № 9-2/2015 р.

11.3 Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування

- Стратегія регіонального розвитку Хмельницької області на 2020-2027 рр., затверджена рішенням обласної ради Рішення обласної ради від 20 грудня 2019 року № 49-29/2019

- Стратегія розвитку Новоушицької об'єднаної територіальної громади на 2019-2023 роки затверджена рішенням XII сесії селищної ради VII скликання від 21 грудня 2018 року №1 селище Нова Ушиця.

12. ПЕРЕВАЖНІ І СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Невідповідність наміру забудови встановленому виду дозволеного використання земельних ділянок і об'єктів означає, що його застосування, у відповідній територіальній зоні не допускається. Зміна параметрів земельних ділянок і об'єктів будівництва, види використання і граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можлива лише шляхом приведення таких об'єктів у відповідність до містобудівного регламенту або шляхом зменшення їх невідповідності граничним параметрам в процесі дозволеного будівництва.

Зміна видів використання земельних ділянок і об'єктів будівництва фізичними та юридичними особами здійснюється у відповідності до переліку видів переважного та супутніх видів допустимого використання в межах відповідної територіальної зони при дотриманні вимог містобудівних регламентів та в порядку, визначеному законодавством, за умов забезпечення надійності та безпеки об'єктів нерухомості.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Враховуючи передбачені Законом сфери діяльності, що можуть здійснюватися в межах індустріального парку, земельна ділянка, використання якої планується для створення та функціонування індустріального парку, має відповідати цільовому призначенню 11.02 «Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості» згідно із Класифікацією видів цільового призначення земель.

Основні види діяльності індустріального парку: переробна промисловість, науково-технічна діяльність, інформаційні технології, переробка відходів (крім захоронення відходів) (меблі, одяг, машинобудування, лікарські засоби, металоконструкції, побутова техніка, будівельні матеріали).

Виробничі території

(Території промислових підприємств)

Переважні види використання земельних ділянок:

- 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості

Супутні види використання:

- 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

- 03.08 Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;

- 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 електронних комунікацій;

- 13.03 Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів;

- 14.02 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії.

13. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА (ПРОЕКТ)

Загальні дані

1. Назва об'єкта будівництва: розміщення індустріального парку за межами селища **Нова Ушиця Кам'янець-Подільського району Хмельницької області**;
2. Інформація про замовника - _____
3. Наміри забудови: **нове будівництво**;
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: **Новоушицька селищна рада Кам'янець-Подільського району Хмельницької області, за межами селища Нова Ушиця.**
5. Площа земельної ділянки: – **11,000 га**;
6. Функціональне призначення земельної ділянки: **території промислових підприємств - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості**;

Таблиця видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок	
підгрупи	класу	підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
2	01		20100.0	Території промислових підприємств	Виробничі території:	
					11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі; 03.08 Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування; 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 електронних комунікацій; 13.03 Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів; 14.02

						Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії.
--	--	--	--	--	--	--

7. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): **заповнюється після затвердження детального плану території.**

Містобудівні умови та обмеження

1) Граничнодопустима висота будівель:

– висота будівлі 35;

2) Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:

– 90% (площа забудови від загальної площі проектування);

3) Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – відсутня;

4) Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: - **мінімально допустимі відстані від території, що проектується, до червоних ліній – не регламентується, оскільки територія знаходиться за межами населених пунктів; Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується до ліній регулювання забудови (0 м) визначаються відповідно до містобудівної документації ДПТ.**

5) Мінімально допустимі відстані від об'єкта що проектується до існуючих будинків та споруд – ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» підрозділ 15.2 «Вимоги до протипожежних відстаней», таблиця 15.2, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту;

6) Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронні зони):

– зони охорони пам'яток культурної спадщини - відсутні;

– зони охоронюваного ландшафту - відсутні;

– межі історичних ареалів - відсутні;

– прибережні захисні смуги – відсутні;

– охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду - відсутні;

– санітарно-захисна зона:

-Склад сухої заморозки - згідно до "Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» затверджених наказом Міністерства охорони затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173", холодильники належать до об'єктів V класу з санітарно-захисною зоною 50 м;

- Цех по виробництву пелетів- згідно до додатку N 5 до "Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» затверджених наказом Міністерства охорони затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173" санітарно-захисна зона виробництва з відходів деревини без використанням фенолформальдегідних смол становить 100 м;

- Елеватор - Згідно до "Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» затверджених наказом Міністерства охорони затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173", зернопереробні

підприємства (елеватори) належать до об'єктів IV класу з санітарно-захисною зоною 100 м;

- Сонячна електростанція - Клас небезпеки виробництва альтернативної електричної енергії з енергії сонячного випромінювання за санітарною класифікацією відсутній, санітарно-захисна зона від меж ділянки проєктованої сонячної електростанції прийнята 50,0 м, як мінімальна відстань від території для підприємств, які не є джерелами викидів шкідливих речовин, не створюють шуму, вібрації, електромагнітних та іонізуючих випромінювань вище нормативних рівнів, не потребують обладнання під'їздних залізничних шляхів, інтенсивного руху автомобільного транспорту тощо (згідно п.4.3 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів»);

- Очисні споруди господарсько-побутових стоків та очисні споруди дощових (нафтовмісних) стоків продуктивністю до 0.2 тис м куб /добу) - санітарно-захисна зона навколо об'єкта 15 м (згідно додатка И.3 ДБН Б 2.2-12:2019)

– водоохоронне обмеження - Свердловини водопостачання - санітарно-захисна смуга об'єкта водопостачання 15м;

– охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій - Трансформаторна підстанція – Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи 3 метри по периметру від огорожі (Згідно п. 7 «Правила охорони електричних мереж», затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2022 р. № 1455)

14. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ
14.1. Містобудівна частина

14.2. Землевпорядна частина

15. ДОДАТКИ



МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА
ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ

АТЕСТАЦІЙНА АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНА КОМІСІЯ

Серія АА

№003254

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

архітектор

(визначає вид професії)

Виданий про те, що **Бишев Ігор Володимирович**

(прізвище, ім'я, по батькові)

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 _____ № _____ (рішенням **відповідної** _____ секції Комісії від **13.07.2016** № **8-16** _____, затвердженим президентом Комісії **14.07.2016** № **54-А** _____).

Зареєстрований у реєстрі атестованих осіб **14 липня 2016** року за № **3254** _____.

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

Розроблення містобудівної документації

Дата видачі **15 липня 2016** року

Голова (договірний голова) Атестаційної архітектурно-будівельної комісії



Білоус Сергій Ярославович

(прізвище, ім'я, по батькові)



ТОВ «НАВЧАЛЬНО-ЕКСПЕРТНИЙ ЦЕНТР НСАУ»
01001, м. Київ, вул. Грінченка, 7, оф. 8
тел. (044) 279-63-57

СВІДОЦТВО

№ 4346 від "24" грудня 2021р.

видане про те, що

Бишев Ігор Володимирович

пройшов підвищення кваліфікації архітекторів

з "20" грудня 2021р. по "24" грудня 2021р.

за видом робіт

Розроблення містобудівної документації

Програма погоджена Атестаційною архітектурно-будівельною комісією
Національної спілки архітекторів України (Протокол 12-12-2021_д від
15.12.2021р.) загальним обсягом 32 години.

Директор ТОВ
«НАВЧАЛЬНО-
ЕКСПЕРТНИЙ ЦЕНТР
НСАУ»



І. Костенко

Серія НС

№ 007584

КВАЛІФІКАЦІЙНА КОМІСІЯ



ІНСТИТУТ ІННОВАЦІЙНОЇ ОСВІТИ
КИЇВСЬКОГО НАЦІОНАЛЬНОГО
УНІВЕРСИТЕТУ БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ СЕРТИФІКАТ

інженера-землевпорядника

№ 014614

Виданий Сагайдаку Андрію Васильовичу

відповідно до протоколу засідання Кваліфікаційної комісії від 31 жовтня 2019 року № 10

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

Дата видачі 05 листопада 2019 року

Голова
Кваліфікаційної комісії

О.В. Краснолуцький

Директор ІНО
професор



О.А. Никитюк

КВАЛІФІКАЦІЙНА КОМІСІЯ

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
УКРАЇНИ**

**СВІДОЦТВО ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ
інженера-землевпорядника**

Серія АА № 1975

Засвідчує про те, що


Сагайдак Андрій Васильович

підвищив кваліфікацію щодо складання окремих видів документації із землеустрою та документації з оцінки земель (крім експертної грошової оцінки земельних ділянок), проведення інвентаризації земель, перевірки якості ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель, виконання топографо-геодезичних і картографічних робіт при здійсненні землеустрою.

Видано відповідно до Рішення Кваліфікаційної комісії від 25 квітня 2024 року, протокол № 4.

Дата видачі « 07 » травня 2024 року

Голова
Кваліфікаційної комісії



О.В. Лахматова

Ректор Національного
університету біоресурсів
і природокористування
України



С.М. Ніколасенко