

**ФОП Чеберяк Ю.В.**  
**Кваліфікаційний сертифікат архітектора Серія АА № 002714**

---

Україна 18000 м. Черкаси, вул. Святотроїцька, буд. 94, кв. 53  
тел. +38 -050-313-72-05, e-mail: bohdancheberiak@gmail.com

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ  
РОЗМІЩЕННЯ ФОТОЕЛЕКТРИЧНОЇ СТАНЦІЇ ПО ВУЛ.  
ПИЛИПА ОРЛИКА, 48-А В МІСТІ ЗВЕНИГОРОДКА  
ЗВЕНИГОРОДСЬКОГО РАЙОНУ ЧЕРКАСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА, ВИХІДНІ ДАНІ, ДОДАТКИ,  
ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ**

**47-21-ПЗ**

м. Черкаси, 2021 р.

**ФОП Чеберяк Ю.В.**

**Кваліфікаційний сертифікат архітектора Серія АА № 002714**

---

Україна 18000 м. Черкаси, вул. Святотроїцька, буд. 94, кв. 53

тел. +38 -050-313-72-05, e-mail: bohdancheberiak@gmail.com

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ  
РОЗМІЩЕННЯ ФОТОЕЛЕКТРИЧНОЇ СТАНЦІЇ ПО ВУЛ.  
ПИЛИПА ОРЛИКА, 48-А В МІСТІ ЗВЕНИГОРОДКА  
ЗВЕНИГОРОДСЬКОГО РАЙОНУ ЧЕРКАСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА, ВИХІДНІ ДАНІ, ДОДАТКИ,  
ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ**

**47-21-ПЗ**

ФОП

Ю.В. Чеберяк

ГАП

Ю.В. Чеберяк

м. Черкаси, 2021 р.



	№ 14-48 «Про надання дозволу ТОВ «НОРМА СОЛАР» на розроблення детального плану території» - топографічний план М 1:500;	
	<b>Додатки:</b>	
	- кваліфікаційний сертифікат архітектора Серія АА №002714	

Зм.	Кіл.	№ докум.	Підпис	Дата

47 – 21 - ПЗ

Аркуш

2

# СКЛАД ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Детальний план території земельної ділянки для розміщення  
фотоелектричної станції по вул. Пилипа Орлика, 48-А в місті Звенигородка  
Звенигородського району Черкаської області

№ п/п	Позначення	Найменування	Примітки
1	2	3	4
1.	47 - 21 - ПЗ	ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА	ФОП Чеберяк Ю.В.
2.	47 - 21 - ГП	ГРАФІЧНА ЧАСТИНА	

						47 – 21 - ПЗ					
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Склад детального плану території			Стадія	Аркуш	Аркушів
									ДПТ	1	1
ГАП		Чеберяк							ФОП Чеберяк Ю.В.		
Розробив		Чеберяк									

## ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

### Коротка інформація про ФОП Чеберяка Ю.В.

ФОП Чеберяк Ю.В. здійснює свою діяльність у сфері надання послуг у сфері архітектурної діяльності відповідно до кваліфікаційного сертифіката архітектора Серія АА № 002714 (розроблення містобудівної документації), виданого атестаційною архітектурно-будівельною комісією Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 4 березня 2016 року.

						<b>47 – 21 - ПЗ</b>			
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	<b>Пояснювальна записка</b>	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	1
ГАП		Чеберяк					ФОП Чеберяк Ю.В.		
Розробив		Чеберяк							

## Підтвердження ГАПа

«Детальний план території земельної ділянки для розміщення фотоелектричної станції по вул. Пилипа Орлика, 48-А в місті Звенигородка Звенигородського району Черкаської області» розроблений відповідно до чинних норм, правил і стандартів.

Головний архітектор проекту

Ю. В. Чеберяк

жовтень 2021 року

						47 – 21 - ПЗ					
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Підтвердження ГАПа			Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП		Чеберяк							ДПТ	1	1
Розробив		Чеберяк							ФОП Чеберяк Ю.В.		

## Учасники проєктування

Відділ, в якому розроблено проєкт	Посада виконавця	Прізвище виконавця	Підпис
1	2	3	4
ФОП Чеберяк Ю.В.	ГАП	Ю. Чеберяк	
	Архітектор	Ю. Чеберяк	

						<b>47 – 21 - ПЗ</b>					
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	<b>Учасники проєктування</b>					
ГАП		Чеберяк									
Розробив		Чеберяк									
						<div> <div>ДПТ</div> <div>1</div> <div>1</div> </div>					
						<div> <div>ФОП</div> <div>Чеберяк Ю.В.</div> </div>					



## РОЗДІЛ 1

### Вступ

Містобудівна документація «Детальний план території земельної ділянки для розміщення фотоелектричної станції по вул. Пилипа Орлика, 48-А в місті Звенигородка Звенигородського району Черкаської області» розроблена ФОП Чеберяком Ю.В. на замовлення Звенигородської міської ради згідно з договором № 47-21 та завданням на розроблення детального плану території, погоджених і затверджених в установленому порядку.

Детальний план території області виконаний на підставі таких даних:

- листа – замовлення;
- завдання на розроблення детального плану території;
- Рішення Звенигородської міської ради від 10.09.2021 р. № 14-48 «Про надання дозволу ТОВ «НОРМА СОЛАР» на розроблення детального плану території»;
- топографічного плану М 1:500;
- натурних обстежень;
- генерального плану м.Звенигородка.

В проєкті враховані вимоги:

- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закону України «Про архітектурну діяльність»;
- Земельного кодексу України;
- Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;
- ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
- ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»;
- ДСП № 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».

Детальний план території розроблений з метою:

						47 – 21 - ПЗ			
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Розділ 1 Вступ	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	3
ГАП		Чеберяк					ФОП Чеберяк Ю.В.		
Розробив		Чеберяк							

- уточнення планувальної структури і функціонального призначення, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації території по вул. Пилипа Орлика, 48-А в місті Звенигородка Звенигородського району Черкаської області;

- уточнення у більш крупному масштабі положень генерального плану м.Звенигородка;

- забезпечення комплексності забудови території розроблення ДПТ під розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій з розміщенням об'єктів, устаткування і обладнання фотоелектричної станції (ФЕС);

- визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами.

- зміни цільового призначення території;

Ділянка, яка проєктується, знаходиться по вул. Пилипа Орлика, 48-А в місті Звенигородка Звенигородського району Черкаської області.

Територія в межах ділянки проєктування ДПТ складається із земельної ділянки земель комунальної власності.

Проєктом пропонується вирішення питань впорядкування території, зміна цільового призначення території, забезпечення комплексності забудови для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій з розміщенням об'єктів, устаткування і обладнання фотоелектричної станції (ФЕС) відповідно до будівельних норм і правил, впорядкування та благоустрій території. Рішеннями проєкту передбачено одне цільове призначення земельної ділянки, виходячи з її функціонального використання як землі інженерної інфраструктури: підприємств енергетики.

Детальний план території розробляється на ділянку, яка знаходиться по вул. Пилипа Орлика, 48-А в місті Звенигородка Звенигородського району Черкаської області.

Земельна ділянка, що проєктується вирізняється, своїм вигідним розташуванням на території міста, зручним сполученням з громадським центром населеного пункту, наявністю доріг та проїздів місцевого значення.

					47 – 21 - ПЗ	Аркуш
Зм.	Кіл.	№ докум.	Підпис	Дата		

Загальна площа земельної ділянки, що розробляється детальним планом території складає 1,6000 га.

Детальний план території складено із графічних і текстових матеріалів.

Як структурно-планувальний елемент, що розташований по вул. Пилипа Орлика, 48-А в місті Звенигородка Звенигородського району Черкаської області, ділянка проєктування ДПТ має цілісний планувальний характер.

Склад та зміст детального плану території прийняті відповідно до ДБН Б.1.1-14-2012.

Детальним планом враховані інвестиційні наміри забудови території на етап реалізації до 7 років.

Планувальна організація території розроблена на увесь термін її освоєння з визначенням земельної ділянки для освоєння у першу чергу та її подальше використання за цільовим призначенням.

					47 – 21 - ПЗ	Аркуш
Зм.	Кіл.	№ докум.	Підпис	Дата		

## РОЗДІЛ 2

### Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов

#### Природні умови

Кліматичні умови населеного пункту характеризуються такими показниками: абсолютний мінімум температури повітря  $-33,6^{\circ}\text{C}$ ; абсолютний максимум температури повітря  $+38,2^{\circ}\text{C}$ .

Середньорічна температура повітря  $7,8^{\circ}\text{C}$ .

Середньорічна кількість опадів 520,0 мм.

Товщина снігового покриву в середньому доходить до 6 см.

Клімат помірно-континентальний, зима – помірна з частими відлигами.

Пануючі вітри в зимовий період – північно-західного напрямку, влітку – південного напрямку.

Протягом року опади випадають нерівномірно. Найбільша їх кількість випадає в літні місяці, найменша – взимку и весною.

За вегетаційний період випадає в середньому 350 мм опадів, що вказує на те, що Звенигородський район знаходиться в умовах недостатнього і нестійкого зволоження. Безморозний період складає – 167 днів

Кліматичні умови ділянки, що проектується, характеризуються такими показниками:

- кліматичний підрайон –ІІ;
- будівельно-кліматична зона – ІІВ;
- розрахункова температура зовнішнього повітря в зимовий період – мінус  $22^{\circ}\text{C}$ ;
- швидкісний натиск вітру –  $45\text{ кг/м}^2$ ;
- вага снігового покриву –  $160\text{ кг/м}^2$ ;
- глибина сезонного промерзання ґрунтів основи – 0,9 м.

Екологічні умови сприятливі.

						<b>47 – 21 - ПЗ</b>			
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	<b>Розділ 2</b>  <b>Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних</b>	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	4
ГАП	Чеберяк						ФОП Чеберяк Ю.В.		
Розробив	Чеберяк								

В інженерно-геологічному відношенні проєктована територія характеризується як придатна. У цілому, по комплексу природних умов територія є перспективою для використання як ділянки для запланованих цілей.

Ґрунти ділянки додатково будуть досліджені на наступних етапах проєктування.

### **Соціально-економічні умови та містобудівні умови**

Звенигородський район — район Черкаської області в Україні, утворений 2020 року. Адміністративний центр — місто Звенигородка. Площа — 5278,5 км<sup>2</sup> (25,2% від площі області), населення — 200,7 тис. осіб (2020). Займає друге місце серед районів області за площею, та третє - за кількістю населення.

Район створено відповідно до постанови Верховної Ради України № 807-ІХ від 17 липня 2020 року. До його складу увійшли: Ватутінська, Звенигородська, Тальнівська, Шполянська міські, Вільшанська, Єрківська, Катеринопільська, Лисянська, Стеблівська селищні, Бужанська, Виноградська, Водяницька, Лип'янська, Матусівська, Мокрокалигирська, Селищенська, Шевченківська сільські територіальні громади.

Раніше територія району входила до складу Звенигородського (1923—2020), Тальнівського, Городищенського, Лисянського, Корсунь-Шевченківського, Катеринопільського, Шполянського районів, ліквідованих тією ж постановою.

Звенигородка (Звенигород) — місто в Україні, районний центр Звенигородського району Черкаської області. Розташоване на річці Гнилий Тікич за 114 км від обласного центру — міста Черкаси та 12 км від залізничної станції Звенигородка. Населення — 17,4 тисяч осіб (2016).

Розташування розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій з розміщенням об'єктів, устаткування і обладнання фотоелектричної станції (ФЕС) по вул. Пилипа Орлика, 48-А в місті Звенигородка Звенигородського району Черкаської області обумовлено суспільною потребою в розвитку міста та району.

Як вже зазначалось, поруч з ділянкою проєктування проходить автодорога з твердим покриттям. Ця ділянка автошляху відзначається досить високим рівнем транспортного руху як за рахунок місцевого, так і транзитного транспорту.

					47-21-ПЗ	Аркуш
Зм.	Кіл.	№ докум.	Підпис	Дата		

Розміщення розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій з розміщенням об'єктів, устаткування і обладнання фотоелектричної станції (ФЕС) на ділянці проектування призначене для створення більш зручних умов для населення, яке обслуговується на прилеглих територіях. Таким чином, розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій з розміщенням об'єктів, устаткування і обладнання фотоелектричної станції (ФЕС) в значній мірі розв'яже одну з проблем населення та підприємств.

В результаті розміщення розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій з розміщенням об'єктів, устаткування і обладнання фотоелектричної станції (ФЕС):

підвищиться інтенсивність використання та функціональна насиченість даної території;

будівництво передбачається для задоволення потреб населеного пункту та району;

за рахунок забудовника належним чином буде виконаний комплексний благоустрій, як в межах ділянки так і прилеглої території (озеленення та освітлення території, організація рельєфу з вирішенням відведення атмосферних стоків, влаштування місцевих проїздів та пішохідних доріжок, тощо);

### **Містобудівні умови**

Земельна ділянка, що проєктується, обмежена:

- з півночі – землями комунальної власності;
- з півдня – землями комунальної власності;
- з заходу – землями комунальної власності;
- з сходу – землями комунальної власності;

Слід відзначити такі аспекти:

Зм.	Кіл.	№ докум.	Підпис	Дата

**47-21-ПЗ**

Аркуш

- територія, що проєктується ДПТ, розташована по вул. Пилипа Орлика, 48-А в місті Звенигородка Звенигородського району Черкаської області і не суперечить положенням генерального плану;

- ділянка проєктування ДПТ вирізняється своїм вигідним розташуванням і прилягає до доріг та проїздів з твердим покриттям;

- ділянка проєктування характеризується наближеністю до об'єктів інженерного забезпечення та соціально-культурного призначення м.Звенигородка;

- земельна ділянка вільна від забудови.

Ділянку, що проєктується, можна визначити придатною під розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій з розміщенням об'єктів, устаткування і обладнання фотоелектричної станції (ФЕС).

Містобудівні умови можна визначити позитивними. До них відносяться:

1. Ділянка проєктування, нескладної у плані форми, примикає до автомобільної дороги з твердим покриттям. Характеризується вигідним розташуванням, що визначається зручним сполученням території з іншими частинами міста.

2. Ділянка проєктування ДПТ відповідає положенням генерального плану.

3. Територія проєктування існуюча, незабудована і функціонує відповідно до цільового та функціонального призначення земельної ділянки.

4. Ділянка проєктування межує з територіями, які не мають на неї негативного екологічного впливу.

5. Ділянка проєктування не накладає додаткового негативного екологічного навантаження на прилеглі території села.

Зм.	Кіл.	№ докум.	Підпис	Дата

**47-21-ПЗ**

Аркуш

## **РОЗДІЛ 3**

### **Оцінка існуючої ситуації: стану навколишнього середовища, використання території, характеристика будівель, інженерного обладнання, транспорту, озеленення і благоустрою, планувальних обмежень**

#### **3.1. Стан навколишнього середовища**

Розділ розроблено відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019, ДСП 173-96.

При розробці проєкту використані дані органів виконавчої влади про екологічний, санітарно-епідеміологічний стан території, інформація відповідних структурних підрозділів райдержадміністрації, натуральні обстеження.

Графічні матеріали з визначенням планувальних обмежень викладені в графічній частині проєкту ДПТ.

Дані щодо екстремально високих випадків забруднення повітря, водного середовища та ґрунтів на території Звенигородського району відсутні, радіаційний фон у меж норми.

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

#### **3.2. Використання території**

Детальний план території розробляється на земельну ділянку, розташовану в по вул. Пилипа Орлика, 48-А в місті Звенигородка Звенигородського району Черкаської області.

Формування території проєктування ДПТ здійснюється із земельної ділянки комунальної власності.

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

На території проєктування детального плану землі історико-культурного призначення не визначені.

#### **3.3. Характеристика будівель, інженерного обладнання, транспорту, озеленення та благоустрою**

В межах ділянки проєктування ДПТ забудови немає.

На території не проходить інженерні мережі.

						47 – 21 - ПЗ			
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	<b>Розділ 3</b>  Оцінка існуючої ситуації: стану навколишнього середовища, використання території, характеристика будівель, інженерного обладнання, транспорту, озеленення і благоустрою, планувальних обмежень	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	2
ГАП		Чеберяк					ФОП Чеберяк Ю.В.		
Розробив		Чеберяк							



Поряд з ділянкою прокладена дорога з твердим покриттям.

На території розроблення детального плану немає сформованих елементів озеленення та благоустрою.

### 3.4. Планувальні обмеження

Планувальні обмеження в межах ділянки проєктування ДПТ:

- Охорона зона каналізації;
- Охоронна зона підземної лінії зв'язку;

					47 – 21 - ПЗ	Аркуш
Зм.	Кіл.	№ докум.	Підпис	Дата		

## РОЗДІЛ 4

### Розподіл територій за функціональним використанням

Територія, яка проектується, знаходиться по вул. Пилипа Орлика, 48-А в місті Звенигородка Звенигородського району Черкаської області.

Сучасне фактичне цільове використання території – Землі **комунальної власності**.

Проектом пропонується вирішення питань впорядкування території, зміна цільового призначення території, розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій з розміщенням об'єктів, устаткування і обладнання фотоелектричної станції (ФЕС), забезпечення комплексності забудови для розміщення будівель і споруд відповідно до будівельних норм і правил, впорядкування та благоустрій території. Рішеннями проекту передбачено цільове призначення земельної ділянки як землі інженерної інфраструктури: підприємств енергетики.

Проектні рішення детального плану території відповідають схемі районного планування.

В межах території проектування ДПТ передбачається один вид її функціонального використання – **територія інженерної інфраструктури: підприємств енергетики**.

						<b>47-21-ПЗ</b>			
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	<b>Розділ 4</b> <b>Розподіл територій за</b> <b>функціональним використанням</b>	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	1
ГАП	Чеберяк						ФОП Чеберяк Ю.В.		
Розробив	Чеберяк								

## РОЗДІЛ 5

### Характеристика видів використання території

Територія, яка проєктується, знаходиться по вул. Пилипа Орлика, 48-А в місті Звенигородка Звенигородського району Черкаської області.

Формування території проєктування детального плану території відповідає генеральному плану міста Звенигородка.

Визначена територія проєктування ДПТ характеризується специфічним правовим режимом і своїм місцем розташування.

В межах детального плану території передбачається один вид її функціонального використання – **територія інженерної інфраструктури: підприємств енергетики**. Територія планується для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій з розміщенням об'єктів, устаткування і обладнання фотоелектричної станції (ФЕС).

						<b>47 – 21 - ПЗ</b>			
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	<b>Розділ 5</b> <b>Характеристика видів</b> <b>використання території</b>	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	1
ГАП		Чеберяк					<b>ФОП</b> <b>Чеберяк Ю.В.</b>		
Розробив		Чеберяк							

## РОЗДІЛ 6

### **Пропозиції по встановленню режимів забудови територій**

Режим регулювання забудови передбачається статтею 25 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, встановлюється детальним планом території, що розробляється.

Режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, обов'язковий для врахування під час розроблення землевпорядної документації.

Встановлення режиму забудови територій, визначених для містобудівних потреб, не тягне за собою припинення права власності або права користування земельними ділянками, зміни адміністративно-територіальних меж до моменту вилучення земельних ділянок.

Режим використання на території проєктування детального плану території буде здійснюватись виходячи з правового режиму категорій земель відповідно до чинного законодавства України та інших нормативно-правових актів.

Проектом пропонується вирішення питань впорядкування території, зміни цільового призначення території, забезпечення комплексності забудови, впорядкування та благоустрій території.

Проектні розміри і межі охоронних зон об'єктів визначаються на підставі цього детального плану території та проєктної документації за проєктами землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Правовий режим та порядок використання земель в межах зон режимів забудови території встановлюються законодавством України.

						<b>47 – 21 - ПЗ</b>			
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	<b>Розділ 6</b> <b>Пропозиції по встановленню</b> <b>режимів забудови територій</b>	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	1
ГАП		Чеберяк					<b>ФОП</b> <b>Чеберяк Ю.В.</b>		
Розробив		Чеберяк							

## РОЗДІЛ 7

### **Переважні, супутні та допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження для проєктування об'єкта будівництва**

ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад і зміст детального плану території» не містить методики визначення переважаючих, супутніх і допустимих видів використання території, однак п. 6.1.8 вказує на необхідність висвітлення цього питання у відповідному розділі пояснювальної записки.

**Види використання території** детально розглядаються планом зонування території, згідно з ДСТУ–Н Б Б.1.1-12:2011 «Склад та зміст плану зонування території (зонінг)». Виходячи з його положень:

**Переважний вид використання території** - вид використання, що відповідає переліку дозволених видів для конкретної територіальної зони і не потребує спеціального дозволу.

**Супутній вид використання території** - використання, що відповідає переліку переважаючих і супутніх видів використання та містобудівної документації.

**Допустимий вид використання території** - вид використання, не відповідає переліку переважаючих і супутніх видів для конкретної територіальної зони, але може бути дозволеним за умови спеціального узгодження. На основі аналізу існуючої забудови, перспективи функціонально-планувального розвитку, функціональні типи території, поділяються на територіально-планувальні елементи (зони).

#### **Територія інженерної інфраструктури: підприємств енергетики**

**Переважні види використання:** розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій з розміщенням об'єктів, устаткування і обладнання фотоелектричної станції (ФЕС).

**Супутні види використання:** об'єкти інженерної інфраструктури, транспортні комунікації, відкрита автостоянка для тимчасового зберігання легкових автомобілів, зелені насадження загального та спеціального призначення.

						<b>47 – 21 -ПЗ</b>		
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	<b>Розділ 7</b> <b>Переважні, супутні та допустимі види використання території, містобудівні умови та обмеження для проєктування об'єкта будівництва</b>		
ГАП		Чеберяк						
Розробив		Чеберяк				<b>ФОП</b> <b>Чеберяк Ю.В.</b>		

**Допустимі види використання:** малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення.

Використання території, розміщення об'єктів здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2012.

### Містобудівні умови та обмеження для проєктування об'єкта будівництва

(Визначається на наступних стадіях проєктування об'єкта будівництва)

(назва об'єкта будівництва)

#### Загальні дані:

1. Нове будівництво  
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. Звенигородська міська рада  
(інформація про замовника)
3. Відповідає  
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки

містобудівній документації на місцевому рівні)

#### Містобудівні умови та обмеження:

1. визначити відповідно до проектних рішень на послідовних стадіях  
(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)
2. 40%  
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)
3. -  
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))
4. -  
(відстані від об'єкта, що проєктується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)
5. охоронна зона каналізації( 5 м по обидва боки); охоронна зона підземної лінії зв'язку ( 1 м по обидва боки).

									Аркуш
Зм.	Кіл.	№ докум.	Підпис	Дата					

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

6. Охоронні зони інженерних комунікацій відповідно до нормативних вимог  
(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж

					47 - 21 - ПЗ	Аркуш
Зм.	Кіл.	№ докум.	Підпис	Дата		

## РОЗДІЛ 8

### Основні принципи планувально-просторової організації території

Виходячи з місця розташування території, визначено функціональну організацію, величину, місткість, межі основних структурно-планувальних елементів.

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

Основою планувально-просторової організації території є принцип функціонального зонування, у відповідності до якого визначено основні функціональні зони: *територія розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій з розміщенням об'єктів, устаткування і обладнання фотоелектричної станції (ФЕС).*

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

Планувальною організацією території забезпечується повноцінне розміщення та функціонування.

Територія підпорядкована ідеї раціонального розміщення будівель і споруд, що проектуються, на ділянці розроблення ДПТ в цій частині території міста, організацією пішохідних та транспортних зв'язків.

Пішохідно - транспортна мережа функціонально об'єднується з існуючою автодорогою з твердим покриттям.

Головний в'їзд на територію здійснюється з автомобільної дороги з твердим покриттям.

						47 - 21 - ПЗ			
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Розділ 8 Основні принципи планувально – просторової організації території	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	1
ГАП		Чеберяк					ФОП Чеберяк Ю.В.		
Розробив		Чеберяк							



## РОЗДІЛ 9

### **Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту та пішоходів**

Територія проєктування забезпечена сполученням по дорогах і проїздах з твердим покриттям із громадським центром м.Звенигородка, іншими частинами району.

Основний в'їзд (виїзд) на територію буде здійснюватись з південного-сходу по проїзду з асфальтобетонним покриттям.

Схемою організації руху передбачається службовий автомобільний транспорт та особистий транспорт громадян.

Зупинки громадського транспорту знаходяться в радіусі пішохідної доступності від території проєктування.

Існуючі автодороги та проїзди забезпечують транспортний зв'язок між територією проєктування ДПТ та іншими частинами району.

Відповідно до сезонних вимог транспортне обслуговування може забезпечуватися громадським та відомчим транспортом, особистим автотранспортом громадян.

Зберігання автотранспорту передбачається на відкритих автостоянках для зберігання автомобілів, на яких передбачається нормативна кількість місць для транспорту інвалідів. В межах ділянки проєктування передбачаються кругові проїзди для пожежного та спеціалізованого транспорту.

						<b>47 - 21 - ПЗ</b>			
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	<b>Розділ 9</b> <b>Вулично-дорожня мережа, транспортне обслуговування, організація руху транспорту та пішоходів</b>	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	1
ГАП	Чеберяк						<b>ФОП</b> <b>Чеберяк Ю.</b>		
Розробив	Чеберяк								

## **РОЗДІЛ 10**

### **Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд Водопостачання**

На території ділянки розроблення відсутні централізовані мережі водопостачання. Проектом пропонується будівництво локальної мережі водопостачання та влаштування місцевого водопостачання за окремим проектом на наступних стадіях проектування.

Визначення обсягів споживання води для господарсько-побутових потреб на існуючих та проектованих виробництвах здійснюється на наступних стадіях проектування згідно з ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди».

#### **Господарсько-побутова каналізація**

В межах ділянки проектування відсутні централізовані каналізаційні мережі.

Проектом передбачається розміщення на території проектування місцевих очисних споруд (мережа на графічних матеріалах умовно не показана).

Проектування системи господарсько-побутової каналізації здійснити за окремим проектом на наступних стадіях.

Обсяги скидання стічних вод приймаються за обсягами водоспоживання. Відведення господарсько-побутових стоків планується в місцеві очисні споруди.

#### **Дощова каналізація**

Дощова каналізація на території проектування не передбачається. Вертикальним плануванням території здійснити за окремим проектом і передбачити відведення з території проектування дощових і талих вод. Основні об'єми водовідведення дренуються на території та відводяться на прилеглі території по існуючому та рельєфу, що проектується.

#### **Електропостачання**

Територія ділянки розроблення не забезпечена мережею централізованого електропостачання. Її проектування пропонується виконати за окремим проектом на наступних стадіях проектування.

Фотоелектрична станція передбачена для виробництва електроенергії.

						<b>47 – 21 - ПЗ</b>			
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	<b>Розділ 10 Інженерне забезпечення, розміщення інженерних мереж, споруд</b>	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	2
ГАП		Чеберяк					ФОП Чеберяк Ю.В.		
Розробив		Чеберяк							

Забудову складають сонячні батареї – фотоелектричні модулі, розміщені на металоконструкціях рядами з проміжками. Передбачено також розташування інверторних станцій для перетворення постійного струму від батарей у змінний струм.

Для збору та передачі електроенергії в державну електричну мережу передбачається розподільчий пункт.

Видачу потужності фотоелектричної станції передбачається відповідно до проектних рішень. Детальні рішення щодо будівництва фотоелектричної станції, електропідстанції, кабельних ліній для передачі виробленої електроенергії в існуючу мережу та електропостачання від існуючих мереж забудови фотоелектричної станції (для власних потреб) будуть надані в робочій документації на послідовних стадіях проектування згідно з отриманими технічними умовами.

Для освітлення проїздів та території передбачається встановлення прожекторних світильників.

Територія підлягає оснащенню системою заземлення.

#### **Теплопостачання**

В цій частині території проектування ДПТ відсутні мережі централізованого теплопостачання. З метою економії та раціонального використання енергоносіїв у будівлях та спорудах рекомендується обладнати системи локального теплопостачання та вентиляції з використанням альтернативних джерел енергії.

#### **Санітарна очистка**

Для організації системи санітарної очистки на території слід розташувати пункти накопичення твердих побутових відходів, сміттєзбірники. Заявочна система очистки повинна забезпечити збір і вивезення відходів на полігон твердих побутових відходів.

					47 – 21 - ПЗ	Аркуш
Зм.	Кіл.	№ докум.	Підпис	Дата		

						47 - 21 - ПЗ			
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	<b>Розділ 11</b>  <b>Інженерна підготовка та інженерний захист території</b>	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	1
ГАП		Чеберяк					ФОП Чеберяк Ю.В.		
Розробив		Чеберяк							

## РОЗДІЛ 12

### **Комплексний благоустрій та озеленення території**

Враховуючи специфіку інженерної підготовки, вся територія частково благоустроюється із забезпеченням родючого культурного шару для створення озеленення на ділянці проектування. Підлягає озелененню узбіччя доріг, проїздів та по периметру фотоелектричної станції.

Відповідно до духовних потреб людей зростають вимоги до естетично-композиційних якостей навколишнього середовища. Заходи з благоустрою та озеленення відкритого простору вільної від забудови покликані для задоволення потреб громадян.

Основними компонентами комплексного благоустрою мають бути зелені насадження ( дерева, майданчики, газони, квітники), а також пішохідні зв'язки.

Покриття під'їздів та проїздів на території виконати з твердим асфальтобетонним покриттям.

Ділянка по периметру повинна мати огороження та освітлюватись.

Проектом пропонується застосувати малі архітектурні форми: лавки для відпочинку, паркові світильники, урни для сміття тощо.

Для забезпечення санітарно – гігієнічних та екологічних вимог зони впливу об'єкта містобудування на прилеглі території слід керуватись такими принципами: збереження і раціональне використання цінних природних ресурсів; дотримання нормативів гранично допустимих рівнів екологічного навантаження на природне середовище; встановлення санітарно – захисних зон для охорони територій від забруднення та шкідливих впливів.

В умовах забудови ділянки об'єкта містобудування замовнику необхідно передбачити заходи щодо максимально ефективного та раціонального використання території забудови. Забезпечити також функціональне зонування територій, дотримання державних норм і правил забудови.

При розробці та реалізації подальшої проектної документації об'єкта містобудування передбачається створення та забезпечення умов поетапного

						47 – 21 - ПЗ			
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Розділ 12 Комплексний благоустрій та озеленення території	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	2
ГАП		Чеберяк					ФОП Чеберяк Ю.В.		
Розробив		Чеберяк							

освоєння території, забудови та, відповідно, вільного доступу для прокладання інженерних мереж та споруд.

Земельні та майново – правові питання вирішувати у встановленому чинним законодавством України порядку до початку розробки проєктної документації щодо об'єкта містобудування, що обґрунтовується, з урахуванням поетапного освоєння та вводу в експлуатацію об'єктів, благоустрою та озеленення.

					47 – 21 - ПЗ	Аркуш
Зм.	Кіл.	№ докум.	Підпис	Дата		2

						47 – 21 - ПЗ			
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Розділ 13  Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	2
ГАП		Чеберяк					ФОП Чеберяк Ю.В.		
Розробив		Чеберяк							

Рішення з інженерної підготовки території вирішують питання відводу з неї дощових і талих вод.

В основу проектування покладені такі основні принципи:

- збереження і раціональне використання природних ресурсів;
- дотримання нормативів допустимих рівнів екологічного навантаження на природне середовище;
- дотримання протипожежних та санітарних норм.

					47 – 21 - ПЗ	Аркуш
Зм	Кіл	№ докум.	Підпис	Дата		2



## РОЗДІЛ 14

### **Заходи щодо реалізації детального плану території на етап від 3 років до 7 років**

Проект детального планування території конкретизує та уточнює планувальну структуру і функціональне призначення території, просторову композицію, визначає параметри земельної ділянки, яка розташована по вул. Пилипа Орлика, 48-А в місті Звенигородка Звенигородського району Черкаської області, ділянка проєктування ДПТ має цілісний планувальний характер.

Проект підтверджує, що ділянка проєктування детального плану території площею 1.6000 га за інженерно-будівельною оцінкою є привабливою. На ній можливо здійснити, з дотриманням планувальних обмежень, зміну цільового призначення території, розміщення розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій з розміщенням об'єктів, устаткування і обладнання фотоелектричної станції (ФЕС), місць паркування автотранспорту; об'єктів інженерного забезпечення; будівництво внутрішньомайданчикових проїздів; комплексний благоустрій та озеленення території; заходи з охорони довкілля, раціонального використання земельних ресурсів та інженерно-транспортної інфраструктури.

Організація забудови території вимагає збалансованого фінансування проєктно-вишукувальних, будівельно-монтажних робіт, влаштування інженерної інфраструктури.

Розроблений детальний план території підлягає громадським слуханням. Затвердження Звенигородською міською радою цього проєкту без проведення громадських слухань забороняється.

Орган виконавчої влади зобов'язаний забезпечити:

- оприлюднення проєкту детального плану та доступ до цієї інформації громадськості;
- реєстрацію, розгляд та узагальнення пропозицій громадськості до проєкту детального плану;
- узгодження спірних питань через погоджувальну комісію;

						47 – 21 - ПЗ			
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Розділ 14 Заходи щодо реалізації детального плану території на етап від 3 років до 7 років	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	2
ГАП		Чеберяк					ФОП Чеберяк Ю.В.		
Розробив		Чеберяк							

- оприлюднення результатів розгляду пропозицій громадськості.

Пропозиції громадськості мають бути обґрунтовані в межах відповідних законодавчих та нормативно-правових актів, державних будівельних норм, стандартів і правил та надаватися у строки, визначені для проведення процедури громадських слухань.

Пропозиції, надані після встановленого строку, не розглядаються.

Порядок проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проєктів містобудівної документації на місцевому рівні, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011 року № 555.

На підставі та з урахуванням положень затвердженого детального плану території може розроблятися проєкт землеустрою щодо впорядкування цієї території для містобудівних потреб, який після його затвердження стає невід'ємною частиною детального плану території.

Детальний план території не підлягає експертизі.

Режим використання території на період його реалізації обов'язковий для врахування під час розроблення землепорядної документації.

Затверджений детальний план є підставою для оформлення завдань на складання проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок на конкурентних засадах, а також на оформлення вихідних даних на проєктування забудови – містобудівних умов та обмежень, завдання на проєктування та технічних умов.

					47 – 21 - ПЗ	Аркуш
Зм.	Кіл.	№ докум.	Підпис	Дата		

## РОЗДІЛ 15

### Протипожежні заходи. Охорона праці

Охоронні заходи вимагають:

- передбачити проєктом зовнішнього пожежогасіння і первинних засобів пожежогасіння;
- дотримання на робочих місцях Правил безпеки та Інструкції з охорони праці.

#### Протипожежні заходи

З о в н і ш н ь о   п р о т и п о ж е ж н ь о  
в о д о п о с т а ч а н н я   п е р е д б а ч е н е   з  
в р а х у в а н н я м   в и м о г   Д Б Н   В.2.2-8-98

“П і д п р и є м с т в а , б у д і в л і і с п о р у д и п о  
з б е р і г а н н ю т а п е р е р о б ц і з е р н а ” т а Д Б Н  
В.2.5-74:2013 “В о д о п о с т а ч а н н я . З о в н і ш н і  
м е р е ж і т а с п о р у д и ” .

В и т р а т и в о д и н а з о в н і ш н ь о  
п о ж е ж е г а с і н н я п р и й н я т і з г і д н о з  
т а б л . 5 Д Б Н В.2.5-74:2013 “В о д о п о с т а ч а н н я .  
З о в н і ш н і м е р е ж і т а с п о р у д и ” д л я  
б у д і в л і , щ о в и м а г а є н а й б і л ь ш о ї  
в и т р а т и в о д и , т а с к л а д а ю т ь 15 л / с н а  
о д н у п о ж е ж у .

Н е о б х і д н и й п о ж е ж н и й о б ' є м в о д и  
з б е р і г а є т ь с я в п о ж е ж н и х п і д з е м н и х  
р е з е р в у а р а х (к і л ь к і с т ь н е м е н ш е 2-х),  
є м к і с т ь я к и х п о в и н н а з а б е з п е ч у в а т и  
в и т р а т и в о д и н а з о v н і ш н ь о  
п о ж е ж о г а с і н н я п р о т і г о м т р ь о х г o д и н ,  
щ о с к л а д а є 162 м к у б .

Р о з р а х у н к о в а к і л ь к і с т ь  
о д н о ч а с н и х п о ж е ж – 1.

Т р и в а л і с т ь г а с і н н я п о ж е ж і – 3  
г o d и н и .

М а к с и м а л ь н и й с т р о к в і д н о в л е н н я  
п о ж е ж н о г о о б ' є м у в o d и п o v и н е н б у т и н е

						47 – 21 - ПЗ			
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	<div>Розділ 15</div> <div>Протипожежні заходи . Охорона</div> <div>праці</div>	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	1
ГАП		Чеберяк					ФОП Чеберяк Ю.В.		
Розробив		Чеберяк							

бі л ь ш е н і ж 72 г о д и н и.

О с т а т о ч н о с к л а д д о д а т к о в о г о  
 п р о т и п о ж е ж н о г о о б л а ш т у в а н н я  
 о б'є к т і в, у т о ч н е н н я м і с ц ь  
 р о з т а ш у в а н н я в р а з і п о т р е б и, п о ж е ж н и х  
 р е з е р в у а р і в, у т о ч н е н н я т р а с у в а н н я  
 м е р е ж п р о т и п о ж е ж н о г о в о д о п о с т а ч а н н я  
 т а ї х г і д р а в л і ч н и й р о з р а х у н о к  
 п р о п о н у є т ь с я в и к о н а т и н а п о д а л ь ш и х  
 с т а д і я х п р о е к т у в а н н я (с т а д і ї  
 “П р о е к т” і “Р о б о ч а д о к у м е н т а ц і я” ).

З а х о д и з б е з п е к и і о х о р о н и п р а ц і  
 п о в и н н і в р а х о в у в а т и н а с т а н о в и і  
 в и м о г и З а к о н у У к р а ї н и «П р о о х о р о н у  
 п р а ц і », Д Б Н А . 3 . 2 - 2, Н П А О П 0 . 0 0 - 1 . 2 1, Н П А О П 4 5 . 2 4 -  
 1 . 0 8

Зм.	Кіл.	№ докум.	Підпис	Дата

**17-20-ПЗ**

Аркуш

						<b>47 – 21 - ПЗ</b>			
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	<b>Розділ 16</b> <b>Інженерно-технічні заходи</b> <b>цивільного захисту ( цивільної</b> <b>оборони)</b>	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	2
ГАП		Чеберяк					ФОП Чеберяк Ю.В.		
Розробив		Чеберяк							

- обхід і огляд території і обладнання з метою виявлення сторонніх і підозрілих предметів, відкритих проходів, несправностей замків;
- проведення ретельного відбору обслуговуючого технічного персоналу;
- чітке визначення повноважень, обов'язків і завдань обслуговуючого технічного персоналу об'єкта;
- організація підготовки обслуговуючого персоналу спільно з правоохоронними органами шляхом практичних занять щодо дій в умовах прояву тероризму;
- забезпечення обслуговуючого технічного персоналу засобами індивідуального захисту.

Необхідно передбачити проектування об'єкту будівництва з підземною спорудою яку доцільно розташувати в адміністративній будівлі, що може бути використана за основним функціональним призначенням для захисту працівників як захисна споруда цивільного захисту протирадіаційне укриття. Для забезпечення безпечного функціонування об'єкту і запобігання можливим терористичним актам на його території рекомендується передбачити освітлення прилеглої території в нічний час.

Проектний план зі схемою прогнозованих планувальних обмежень враховує взаємне розміщення будівель і споруд на ділянці розроблення детального плану території, на якій враховані вимоги пожежної безпеки та дотримання режиму санітарно-захисних зон.

					47 – 21 - ПЗ	Аркуш
Зм.	Кіл.	№ докум.	Підпис	Дата		

## РОЗДІЛ 16

## Техніко-економічні показники

Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників		
		Існуючий стан 2018 рік	Етап від 3 років до 7 років	Етап від 15 років до 20 років
<b>Територія в межах розробки ДПТ</b>				
- інженерної інфраструктури: підприємств енергетики (для розміщення фотоелектричної станції)	га	-	1,6000	-
- сільськогосподарського призначення	га	1,6000	-	-
<b>Виробництво</b>				
Орієнтовна сумарна номінальна потужність на видачу	МВт	-	1,0	-
Споживання електроенергії на власні потреби	КВт	-	Згідно з ТУ	-
Потужність малих очисних споруд	м³	-	15,0	-
Загальна чисельність працюючих	осіб	-	7	-
<b>Вулично-дорожня мережа</b>				
Відкриті автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів	маш.-місць	-	7	-
<b>Інженерна підготовка та благоустрій</b>				
Територія, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га	-	2,0000	-

**Примітка:** окремі показники можуть уточнюватися інвесторами при складанні завдання на проектування

						<b>47 – 21 - ПЗ</b>			
Зм	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	<b>Розділ 16</b>  <b>Техніко – економічні показники</b>	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	1
ГАП		Чеберяк					ФОП Чеберяк Ю.В.		
Розробив		Чеберяк							