

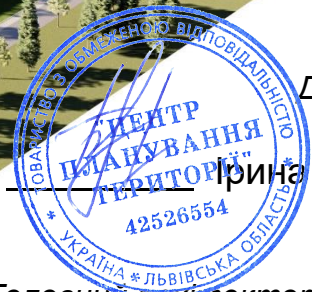


80383, Львівська обл., Львівський район, село Малехів, вулиця Галицька, будинок 1Б,
ідентифікаційний код: 42526554 р/р UA 34 325796 00000 26000300595680
філії - Львівського обласного управління АТ «ОЦАДБАНК» МФО 325796

Замовник: Сокальська
міська рада

Об'єкт: 01 / 2025

**Проект внесення змін до містобудівної документації
«Детальний план території для визначення параметрів
земельної ділянки для влаштування індустріального парку
«Сокаль-1» по вул. Яворницького в м. Сокаль
Шептицького району Львівської області**



Директор

Ірина БІЛОУС

Головний архітектор проекту

Тарас ДАНИЛЮК



Проект внесення змін до містобудівної документації «Детальний план території для визначення параметрів земельної ділянки для влаштування індустріального парку «Сокаль-1» по вул. Яворницького в м. Сокаль Шептицького району Львівської області розроблено у відповідності до чинних норм, правил та стандартів.

Головний архітектор проекту



Тарас ДАНИЛЮК

СКЛАД ПРОЄКТУ.

1. Стратегія просторового розвитку території:

Частина I. Комплексна оцінка території

- *Просторово-планувальна організація території.*
- *Землеустрій та землекористування.*
- *Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.*
- *Обмеження у використанні земельної ділянки.*
- *Забудова територій та господарська діяльність.*
- *Обслуговування населення.*
- *Транспортна мобільність та інфраструктура.*
- *Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації.*
- *Підготовка та благоустрій території.*

Частина II. Модель розвитку території детального плану у довгостроковій перспективі

Частина III. Обґрунтування проєктних пропозицій

- *Просторово-планувальна організація території.*
- *Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.*
- *Обмеження у використанні земельної ділянки.*
- *Функціональне зонування території детального плану.*
- *Забудова територій та господарська діяльність.*
- *Обслуговування населення.*
- *Транспортна мобільність та інфраструктура.*
- *Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації.*
- *Інженерна підготовка та благоустрій.*
- *Землеустрій та землекористування.*

2. Розділ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту».

3. Звіт про стратегічну екологічну оцінку проєкту.

4. План реалізації містобудівної документації.

5. Графічні матеріали:

- Аркуш 1. *Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту.*
- Аркуш 2. *Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель.*
- Аркуш 3. *Проєктний план та схема проєктних обмежень у використанні земель поєднана зі схемою транспортної мобільності та інфраструктури і планом червоних ліній.*
- Аркуш 4. *План функціонального зонування території.*
- Аркуш 5. *Схема інженерного забезпечення території.*
- Аркуш 6. *Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування.*

- Аркуш 7. *Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час.*
- Аркуш 8. *Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий час.*

Землевпорядна частина.

- Аркуш 1. *План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень.*
- Аркуш 2. *План земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню до ДЗК.*
- Аркуш 3. *План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до ДЗК на підставі розробленої містобудівної документації.*

- Загальні дані

1. Стратегія просторового розвитку території.

Проект внесення змін до містобудівної документації «Детальний план території для визначення параметрів земельної ділянки для влаштування індустріального парку «Сокаль-1» по вул. Яворницького в м. Сокаль Шептицького району Львівської області розроблений на замовлення Сокальської міської ради у відповідності з ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні», ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій", ДСП-173 «Санітарні правила планування та забудови населених пунктів» та Закону України № 3038-VI від 17.02.2011р. «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про індустріальні парки».

Головною метою розроблення ДПТ є:

- уточнення та внесення змін до попередньо розробленого детального плану території щодо влаштування виробничої території з метою визначення параметрів земельної ділянки для влаштування індустріального парку «Сокаль-1» по вул. Яворницького та влаштування комплексу будівель і споруд необхідних для забезпечення заявлених видів діяльності;
- уточнення функціонального призначення території, просторової композиції, параметрів забудови;
- визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами.

Підставою для розроблення ДПТ є:

- Рішення Сокальської міської ради № 1850 від 18.12.2024 «Про виготовлення Проекту внесення змін до містобудівної документації «Детальний план території для визначення параметрів земельної ділянки для влаштування виробничого підприємства по вул. Яворницького в м. Сокалі Червоноградського району Львівської області»;
- завдання на розроблення детального плану території.

При розробці ДПТ враховано:

- генеральний план міста Сокаль;
- матеріали попередньо розробленого детального плану території у який вносяться зміни;
- матеріали детальних планів суміжної території;
- матеріали топографічного знімання території з нанесеними та погодженими інженерними мережами.

В проєкті опрацьовано планувальне рішення використання та забудови території площею 28,0600 га.

В межах даної території опрацювання проєктуються об'єкти виробничо-складського призначення та допоміжної інфраструктури.

Також в межі опрацювання включено зовнішні транспортні шляхи та внутрішні вулиці з метою обґрунтування транспортно-пішохідного сполучення.

Частина I. Комплексна оцінка території

Просторово-планувальна організація території.

Проектом передбачено влаштування інвестиційно привабливих підприємств в складі індустріального парку «Сокаль-1».

Влаштування даних комплексів слід розглядати оцінюючи фактори географічного, транспортного, адміністративного та економічного потенціалу як конкретної ділянки так і громади, району та області в цілому.

Львівська область - розташована на заході України.

- Площа області – 21 832 кв. км.
- Кількість населення – 2 478 133 мешканців
- Львівська область складається з семи районів:
Дрогобицький, Золочівський, Львівський,
Самбірський, Стрийський,
Шептицький та Яворівський
- Обласний центр – місто Львів
- Територіальних громад – 73 Міст - 44
- Селища міського типу – 34
- Сільських населених пунктів – 1850



Межі Львівської області в переважній своїй частині прокладені за вольовими рішеннями владних структур різних часів, і часто не співпадають з природними рубежами чи бар'єрами. На заході (границя з Польщею) вони перетинають Волинську височину, Мале Полісся, Розточчя, Верхньо-Сянську рівнину, Передкарпаття, зовнішні хребти Карпат, Бескиди і частину хребтів Верховини. Південні межі, що пролягають в Карпатах прокладені вздовж верхів'я ріки Сян (кордон з Польщею) та вздовж Вододільного хребта, що розділяє витoki між басейнами рік Дністер та Тиса (межа з Закарпатською областю України).

Економічна інформаційна довідка

Промисловий комплекс Львівщини представлений різноманітними галузями: від видобутку корисних копалин до машинобудування та харчової промисловості. Промислова спеціалізація економіки Львівської області поглибилась. Однак, це сталося в основному за рахунок збільшення частки добувної промисловості у структурі промислового сектора. Тобто регіон фактично повторює загальноукраїнську тенденцію до посилення сировинної орієнтації промисловості.

Позитивом слід вважати досить високу частку переробної промисловості, яка у загальній структурі промислового виробництва складає 2/3. Найбільш динамічно розвивались фармація, деревообробка, виробництво гумових та неметалевих виробів, металургія, текстильна та харчова промисловість.

В економіці Львівської області промисловість відіграє провідну роль із часткою близько 20% у ВВП області.

Кількість підприємств промисловості - 2942 од.

Індекс промислової продукції за останній рік в загальному становив 105,4%:

Добувна та переробна промисловість 106,1%;

Добувна промисловість і розроблення кар'єрів 105,7%;

Переробна промисловість 106,4%;

Постачання електроенергії, газу, пари та кондиційованого повітря 101,0%.

У Львівській економічній зоні виокремлені три райони:

Передкарпатський (Дрогобич - машинобудування, деревообробка, легка промисловість; Стрий машинобудування, харчова і деревообробна промисловість, газотранспортна галузь, величезний транспортний вузол області; Борислав - нафтовидобувна, легка і хімічна промисловість; Новий Розділ і Яворів – виробництво сірки);

Північний (Червоноград - видобуток вугілля, легка промисловість; Сокаль - хімічна промисловість, Добротвір - електроенергетика);

Львівський (машинобудування, харчова, легка промисловість).

У структурі промислового виробництва регіону найбільшу питому вагу мають харчова, паливна промисловості, машинобудування і металообробка, електроенергетика. Машинобудування області спеціалізується на виробництві електротехнічного і електронного обладнання, радіо-і телевізійних приладів, засобів зв'язку тощо. Окремі види продукції, зокрема автобуси, трамваї та тролейбуси нового покоління, користуються попитом як на внутрішньому, так і на зовнішньому ринках. Галузь з виробництва харчових продуктів, напоїв та тютюнових виробів, на яку припадає понад 30% усього обсягу промислової продукції, є багатогранною і об'єднує 20 підгалузей. Високими темпами нарощуються обсяги виробництва в хімічній та нафтохімічній промисловості. Щороку зростають обсяги виробництва в легкій промисловості. Більшість обсягу продукції цієї галузі припадає на підприємства з виробництва одягу, ще третина підприємств з ґрунтування та дублення шкіри. Найбільшого розвитку за останні роки набуло виробництво деревини та виробів з неї.

Інвестиційна інформаційна довідка

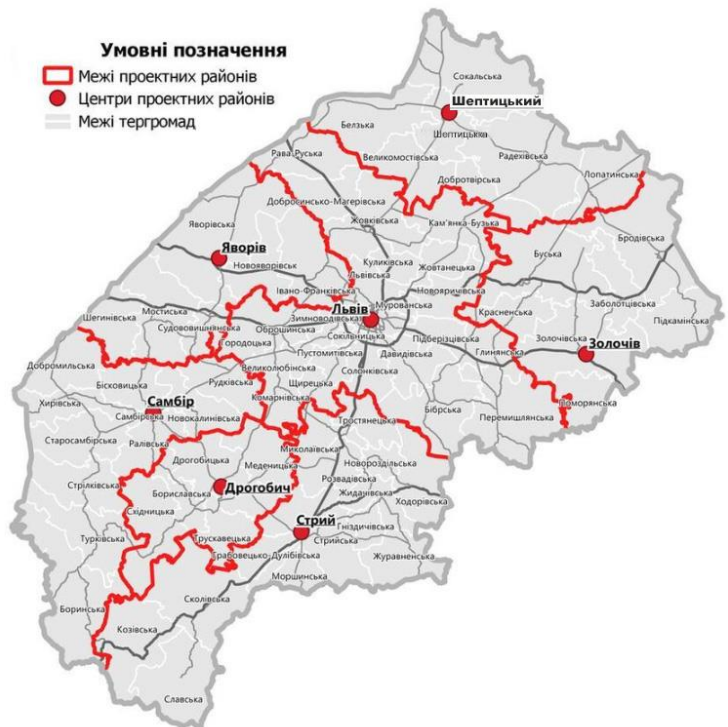
Вигідне транзитне розташування регіону в безпосередньому сусідстві з Європейським Союзом спричинило до того, що Львівщина - один із лідерів за обсягами залучення іноземних інвестицій серед областей України. Щороку зростає кількість великих транснаціональних компаній, які розпочинають тут нові успішні проекти. На сьогодні Львівщина динамічно нарощує свій інвестиційний потенціал. У партнерстві влади та приватного сектору робляться важливі кроки для поліпшення інвестиційного середовища Львівської області та зростання обсягів надходження прямих іноземних інвестицій в економіку. Львівщина має ряд переваг, які приваблюють не лише вітчизняних, а й іноземних інвесторів, а саме:

- вигідне географічне розташування; ринок, що динамічно розвивається;
- високий рівень освіченості населення;
- широка мережа науково-дослідних установ; розвинена мережа шляхів сполучення;
- великий потенціал для зовнішньої торгівлі; розвинутий ринок фінансових послуг;
- впровадження на території регіону інноваційного підприємства та промисловості;
- значна частка родючих ґрунтів та їх екологічна чистота;
- наявність значних лісових ресурсів; великі запаси водних ресурсів;
- наявність потужних підприємств паливно-енергетичного комплексу, хімічної, машинобудівної, деревообробної, легкої галузей промисловості здатних

- виробляти конкурентоспроможну продукцію;
- багато профільний сільськогосподарський комплекс;
- велика частка екологічно чистих територій;
- історичні зв'язки з країнами Європи.

Шептицький район у складі Львівської області

- Утворений 17 липня 2020 року
- Населення району – 230 991 осіб
- Площа району - 2996,8 км²
- Густота населення - 77,08 осіб/км²
- Районний центр: Шептицький
- Кількість громад: 23
- Міські ради – 5,
- Селищні ради – 2
- Громади – 7
- Міста – 7
- Селища – 4
- Села – 188



Шептицький район розташований на крайній півночі Львівської області, межуючи на півночі з Волинською областю на півдні з Львівським районом, на південному-сході з Золочівським районом.

Клімат.

Клімат району помірно-континентальний, м'який. Максимальна і мінімальна температури повітря досягають відповідно +37°C і -33°C. Температури найхолоднішої п'ятиденки складає -39°C, середня температури опалювального сезону дорівнює -0,2°C, а його тривалість -192 доби. Тривалість безморозного періоду становить 259 діб. Максимальна і середня глибини промерзання ґрунту становить відповідно - 82 і 40 см.

Середня місячна відносна вологість повітря о 13 годині становить в січні 80%, в липні 58%. Річна кількість атмосферних опадів становить 798 мм, добовий максимум - 93 мм. Зимовий період характеризується нестійкістю погоди і частою відлигою. Середня із максимальних декадних висот снігу становить 17 см.

Основним напрямком вітру даного району є південно-західний в холодний період року, західний і північно-західний - в теплий період року.

Ґрунти.

В інженерно-геологічному відношенні проєктована територія відноситься переважно до сприятливої категорії для будівництва з ухилом поверхні 0,5 % - 8 % і рівнем залягання підземних вод 5 м і більше від поверхні землі.

Основою під фундаменти служать супіски, суглинки, піски, глини і мергелі. Нормативний тиск рекомендується приймати:

- на супіски просадні (верхній шар до глибини 2-4,8 м) - до 1,5 кг/см²;
- на супіски непросадні (нижній шар і суглинки) - до 2,0 кг/см²;
- на піски- 1,5-2,0 кг/ см²;

- на елювіальні глини- 1,5-2,0 кг/ см²;
- на мергелі щільні- 3,5 кг/см².

В геоструктурному відношенні територія м. Сокаль розташована в межах т.зв. Львівського палеозойського прогину Волино-Подільської околиці Російської платформи.

Верхньокрейдяні відкладення представлені мергельно-крейдяною товщею сенонського ярусу потужністю 270-350 м.

На розмитій поверхні верхньокрейдяних утворень повсюдно залягають четвертинні осади представлені делювіальними, флювіогляціальними і алювіальними відкладеннями. Делювіальні осідання виражені супісками і суглинками потужністю 6-8м. Флювіогляціальними відкладення представлені пісками дрібнозернистими і пилуватими потужністю до 10 м. Алювіальні утворення представлені супісками, суглинками і пісками загальною потужністю до 6-10 м.

В межах описуваного району водоносні горизонти приурочені до відкладень четвертинного, верхньокрейдяного і кам'яновугільного віку. Четвертинний алювіальний водоносний горизонт віднесений до пісків і супісків долини р. Західний Буг та її притоки.

Питомі дебіти свердловин коливаються від 0,1 до 1,0 л/с.

Горизонт підпитується за рахунок інфільтрації атмосферних опадів. На найбільш піднесених ділянках суглинні ґрунти водоносного горизонту не містять.

По хімічному складу четвертинні води переважно гідрокарбонатно-кальцієвого типу.

Найбільш водомістким є водоносний горизонт мергельно-крейдяної товщі верхньокрейдяних відкладів. Коефіцієнт фільтрації коливається в широких межах - від 0,05 до 200 м/добу. За хімічним складом це прісні води і по типу відносяться до гідрокарбонатно-кальцієвих.

В якісному відношенні води верхньокрейдяних утворень придатні для питного і господарського використання.

Утворення ґрунтів на земній поверхні, що залежить від таких факторів ґрунтоутворення, як клімат, геологічна будова, рельєф, рослинність, вік країни та агрокультурна діяльність людини, є надзвичайно складним біохімічним процесом. Різні умови ґрунтоутворення обумовлюють різноманітність ґрунтових відмін на території району.

У Шептицькому районі найбільш поширеними є чорноземи опідзолені та сірі опідзолені ґрунти, в низовинній частині (Мале Полісся) — переважно дерново-підзолисті, лучно-болотяні та торфово-болотяні ґрунти, ефективне використання яких вимагає розумної меліорації. Чорноземи та сірі опідзолені ґрунти трапляються на підвищених ділянках рельєфу. Вони є найбільш родючими і зайняті здебільшого під рілля. Незважаючи на досить високу природну родючість, ці ґрунти потребують удобрення. На щільних карбонатних породах утворилися чорноземи мало-гумусні і чорноземно-лучні ґрунти. Вони утворилися на продуктах вивітрювання крейдяних порід і багаті на кальцій. Кількість гумусу в них відносно невелика - 3,5-4,2%. Чорноземно лучні ґрунти поширені на найбільш знижених ділянках рельєфу. Вони утворилися під трав'яною рослинністю в умовах неглибокого залягання підґрунтових вод. Мають добру структуру і високу родючість. Вміст гумусу – 5-6%. Дерново-підзолисті ґрунти характеризуються в регіоні найменшою родючістю. Це здебільшого ґрунти, що утворилися на пісках, глинисто-піщаних породах. Наявність у ґрунтовій породі піску обумовлює велику водопроникність цих ґрунтів і рослинам, незважаючи на велику кількість опадів у місцях, де підґрунтові води залягають на глибині понад 2,5 м, не вистачає вологи. Якщо ж підґрунтові води залягають на незначній глибині, не більше 1 м, то рослини отримують надмірну вологу.

Слабопідзолисті ґрунти бідні на поживні речовини, менш розорені і на них

передусім ростуть соснові ліси (навколо Великих Мостів). Ці ґрунти мають незначну кількість гумусу (0,2—0,5%), тому вони бідні на азот, а вміст фосфатів також недостатній.

Фізико-геологічні явища та процеси несприятливі для будівництва – відсутні.

Категорії ґрунтів за сейсмічними властивостями – II (ДБН В.1.1-12:2014). Затоплення відсутнє. Ґрунтові води не агресивні та слабо агресивні по всім видам корозії.

Після затвердження перспективних ділянок будівництва необхідно виконати пошукові роботи в їх межах для уточнення інженерно-геологічного розрізу, гідрогеологічних умов та вивчення фізико-механічних характеристик ґрунтів.

Економічна інформаційна довідка.

Найбільшими платниками податків у вугільному підрегіоні Львівської області є підприємства добувної промисловості і розроблення кар'єрів: вони сплачують до зведеного бюджету району близько третини податків (28,1%), які надходять від суб'єктів господарювання. Стратегічно важливою, крім сфери вуглевидобування, для розвитку вугільного мікрорегіону Львівської області є сфера переробної промисловості, яка в структурі економіки займає ключові позиції: перше — за кількістю зайнятих на суб'єктах господарювання юридичних особах (36% від загальної кількості суб'єктів), друге — за сплатою податків (22,4%).

Розробляються проекти з будівництва гідро- та сонячних електростанцій. Ініціативи спрямовані не лише на диверсифікацію енергетичного балансу мікрорегіону, а й на створення нових робочих місць та залучення інвестицій в зелену економіку.

Інвестиційна інформаційна довідка.

Шептицький район Львівської області, відомий своїм промисловим минулим, зокрема вугільною галуззю, нині активно працює над диверсифікацією економіки та залученням інвестицій у нові сектори.

Після закриття шахт у районі планується розвиток підприємств зеленої енергетики, туристичних проектів, а також будівництво сміттєпереробного заводу.

Розвиток інфраструктури.

Район має розвинену транспортну мережу, що сприяє логістичним можливостям для бізнесу.

Населення.

Шептицька громада є однією з найбільших у Львівській області, з чисельністю населення понад 50 тисяч осіб.

Освітні заклади.

Громада має декілька закладів вищої освіти, що забезпечує підготовку кваліфікованих кадрів для різних галузей економіки.

Підтримка бізнесу.

Місцева влада активно сприяє розвитку виробничого потенціалу та реалізації інвестиційних програм, враховуючи Стратегію розвитку Червоноградської територіальної громади, надає адміністративну та інформаційну підтримку інвесторам, сприяючи швидкому запуску проектів.

Близькість до кордону з Європейським Союзом відкриває можливості для експорту та міжнародної співпраці.

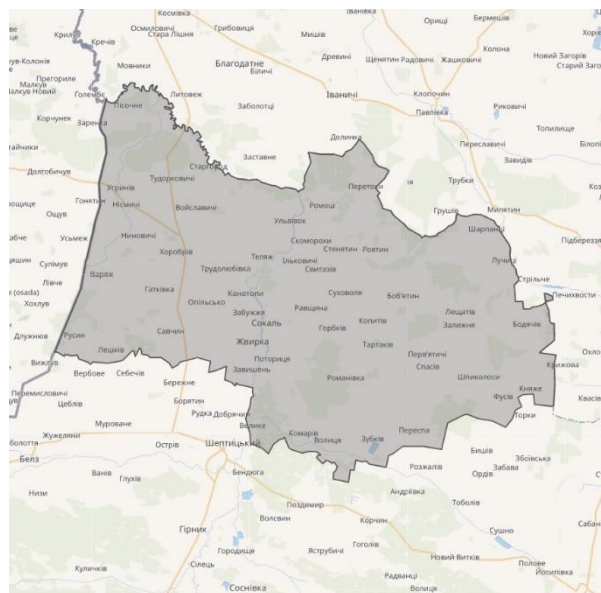
Наявність вільних земельних ділянок та приміщень для розміщення виробництв.

З огляду на ці фактори, Шептицький район має значний потенціал для розвитку та є привабливим для інвесторів, зацікавлених у різних галузях економіки.

Сокальська міська громада – розташована в північній частині

Шептицького району

- Утворена 17 липня 2020 року
- Площа громади - 676.5 км²
- Населення громади – 51397 осіб
- Адміністративний центр громади - місто Сокаль.
- До складу громади входить:
60 населених пунктів, з яких:
Міст – 1
Селищ – 1
Села – 58



Економічна інформаційна довідка

Громада зі значним промисловим потенціалом, розвиненим малим і середнім підприємництвом, високим рівнем розвитку сільського господарства. Громада має привабливий туристичний та інвестиційний клімат. Територія збалансованого розвитку, з високим рівнем послуг для мешканців, інвесторів та гостей. Привітна та гостинна громада широких можливостей для самореалізації.

Сокальська міська громада активно розвиває інвестиційні можливості, заохочує інвесторів та якісно використовує переваги та можливості. Станом на сьогодні у громади ведеться активна інвестиційна політика, яку формує керівництво.

Найбільші промислові підприємства:

ДОЧІРНЄ ПІДПРИЄМСТВО «СУНДС ТЕКСТИЛЬ УКРАЇНА» КОМПАНІЇ «СУНДС ТЕКСТИЛЬ

А/С» (ДАНІЯ) - виробництво готових текстильних виробів;

ТзОВ «ТД СОКМЕ», ТзОВ «СОФРО», ТОВ «СОФАС» - виробництво меблів;

ТОВ «НВП "УКРОРГСИНТЕЗ» - дослідження й експериментальні розробки у сфері інших природничих і технічних наук;

ТОВ «Компанія Клімат Плюс» - дистиляція, ректифікація та змішування спиртних напоїв;

ТОВ «Сокальський м'ясокомбінат» - виробництво м'яса;

ПП «СокБудБетон» - виготовлення виробів із бетону для будівництва.

Найбільші компанії агропромислового комплексу:

ПП «Західний Буг», ПАФ «Білий Стік», ФГ "Хомяк С.М.", ТОВ «УГРИНІВ ЕКО ФЕРМ», ТОВ «ЖОВКІВСЬКИЙ ПЛЕМПТАХОРЕПРОДУКТОР», ПП «Щедрий лан», ТзОВ «Перв'ятичі Агроком», ПП «Тартаківський млин», ТзОВ «Агро-Лан», ТзОВ «Галичхутро», ФГ «Агрооснова», ФГ «Шанс», ФГ «Юзепівка», ФГ «Шпиколос», ФГ Шкоропад Г.В., ФГ Викович О.Р., ФГ Веклин І.Т.

Сокаль - місто у Шептицькому районі Львівської області (код КОАТУУ 4624810100, код КАТОТТГ UA46120110010087965).

Адміністративний центр Сокальської міської громади. Розташоване в північній Галичині, на правому березі Західного Бугу; 17600 мешканців (1975), 21 451 (2001).

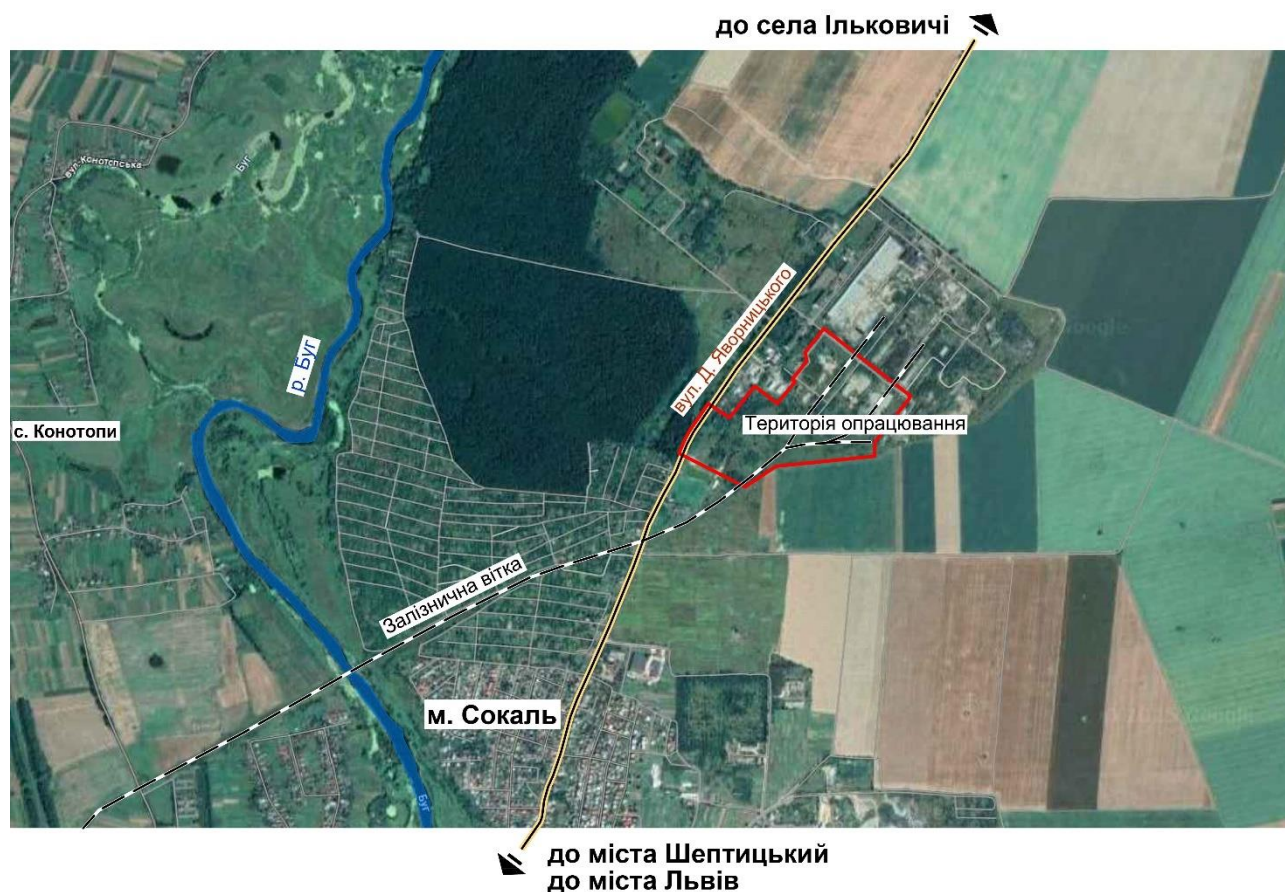
Територія міста є інвестиційно-привабливою для розселення з організацією повноцінного життєвого середовища, створенням сприятливих умов проживання, а також робочих місць.



Місто Сокаль є електрифіковане, газифіковане, наявне централізоване водопостачання та водовідведення. Загальний благоустрій та озеленення міста знаходяться на достатньому рівні, впорядкована центральна частина з її парковою зоною та основними необхідними громадськими об'єктами для потреб мешканців. Добре налагоджені транспортні шляхи.

Територія проєктування - знаходиться в північній частині міста Сокаль.

- Площа опрацювання – 28,0600га
- Основна транспортна артерія – вул. Д. Яворницького (автодорога Т1412)



Вулиця Д. Яворницького має сполучення на південь до центральної частини міста а на північ в сторону села Ільковичі. Територія опрацювання має безпосередній заїзд з вулиці Д. Яворницького.

Поруч з територією опрацювання наявні об'єкти виробничого комплексу міста, об'єкти комунального обслуговування та інженерної інфраструктури (очисні споруди та електростанція).

Дана територія опрацювання розміщена в існуючих межах м. Сокаль на території колишньої виробничої зони а саме на місці розташування колишнього хімічного заводу.

На даній території наявні частково зруйновані будівлі і споруди колишнього виробничого комплексу.

Деякі з цих споруд знаходяться у власності, зокрема на споруди які розташовані на півдні наявний витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно (склад) за адресою вул. Яворницького 96. Власник - Гоба Сергій Борисович, підстава виникнення права власності - договір купівлі продажу.

Ділянка, яка виділена для ДПТ є вільною від цінних зелених насаджень. Також на території окрім споруд розташовані зруйноване тверде покриття проїздів та майданчиків, залишки під'їздних колій.

Згідно з генеральним планом міста дана територія визначена як землі промислових підприємств.

Територія обмежена :

- на північному-сході та північному-заході - територіями інших промислових підприємств;
- на півдні – землями сільськогосподарського призначення (паї, фермерське господарство);
- на заході – вулицею Д. Яворницького.

Рельєф території рівнинний, характеризується незначним ухилом в південно-західному напрямку в сторону вулиці Д. Яворницького. Перепад відміток території опрацювання становить від 212,0 м на південному-заході до 218,4 м на північному-сході.

В межах території опрацювання наявний ряд інженерних мереж, серед яких зокрема повітряні лінії електропостачання 6кВ, підземні кабелі електропостачання 6кВ, лінії електропостачання 0,4кВ, кабелі зв'язку, водопровід а також мережі напірної та самопливної каналізаційної мережі.

Охоронні зони показано на листі Схеми сучасного використання території та схеми існуючих обмежень у використанні земель (аркуш 2).

Землеустрій та землекористування

Інформація щодо земельних ділянок, сформованих до розроблення детального плану території.

Сучасне використання земель.

Характеристика фактичного використання земель:

- форма власності – комунальна;
- категорія земель за основним цільовим призначенням згідно генерального плану – землі промисловості;
- цільове призначення - земельні ділянки не надані у власність чи користування (землі запасу).

Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.

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

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

Поруч з територією проектування, на захід через вулицю Д. Яворницького, наявна територія Смарагдової мережі Sokalskyi UA0000248 площею 894,00га (за даними <http://emerald.net.ua/>). Тут проживають декілька десятків видів представників флори та фауни.

Мережа Емеральд (Смарагдова мережа, Emerald Network) – це мережа, що включає Території Особливого Природоохоронного Інтересу (Areas of Special Conservation Interest, ASCI). Мережа Емеральд проектується в державах, які є сторонами Бернської конвенції (всього 26 держав), у країнах Європейського Союзу на виконання Бернської конвенції створюється мережа «Natura 2000», яка проектується за аналогічними принципами, що і мережа Емеральд, але використовує юридичні і фінансові інструменти ЄС.

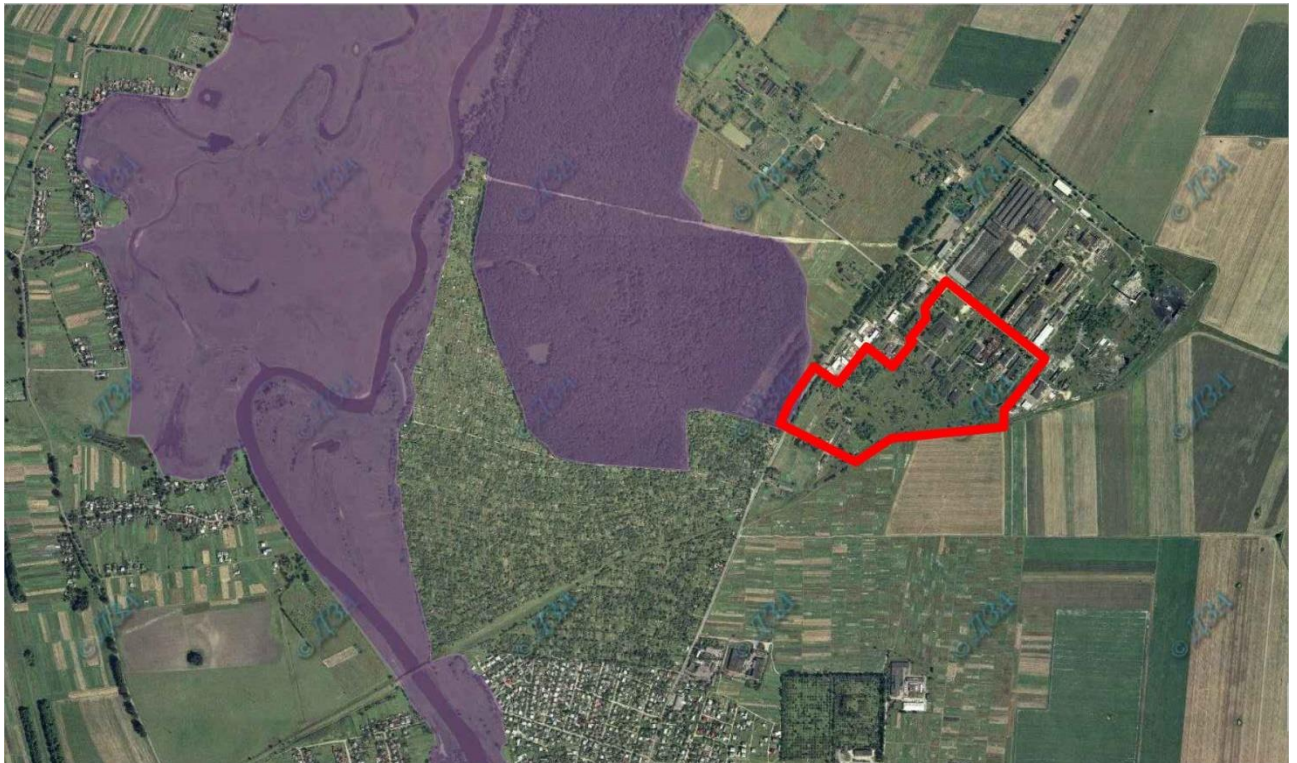


Схема розташування території опрацювання відносно земель Смарагдової мережі Sokalskyi.

Обмеження у використанні земельної ділянки.

Проектована територія знаходиться в межах міста Сокаль.

Відповідно до генерального плану міста Сокаль дана територія визначена як території промислових підприємств.

Територія обмежена землями промисловості. На півдні наявні землі сільськогосподарського призначення. На південний-захід проходить вулиця загального користування Д. Яворницького в напрямку на південь до центру м. Сокаль, на північ до с. Ільковичі.

Дана територія проектування знаходиться в межах колишнього хімічного заводу.

На даний час в межах території проектування наявні частково зруйновані споруди колишнього виробничо-складського комплексу, частково зруйновані під'їзні залізничні колії та тверде покриття проїздів і майданчиків.

Цінні зелені насадження – відсутні.

В межах території опрацювання наявний ряд інженерних мереж, серед яких зокрема повітряні лінії електропостачання 6кВ, підземні кабелі електропостачання 6кВ, лінії електропостачання 0,4кВ, кабелі зв'язку, водопровід а також мережі напірної та самопливної каналізаційної мережі.

Охоронні зони показано на листі Схеми сучасного використання території та схеми існуючих обмежень у використанні земель (аркуш 2).

Планувальними обмеженнями на даній території є санітарно-захисні, протипожежні та охоронні зони об'єктів наведених в таблиці:

Таблиця 1

Джерело впливу	зона, м	примітка
Охоронна зона лінії електропередачі 0,4кВ	2	від осі до забудови
Охоронна зона кабельних ліній електропередачі 6кВ	2	до забудови
Охоронна зона повітряних ліній електропередачі 6кВ	10	до забудови
Охоронна зона водопроводу господарсько-питного	5	до забудови
Охоронна зона самопливна каналізації	3	від осі до забудови
Охоронна зона напірної каналізації	5	від осі до забудови
Охоронна зона кабелю зв'язку	2	до забудови

До внутрішніх чинників що сприятимуть розвитку даної території належить:

- транспортний потенціал – розташування поруч з транспортними шляхами;
- соціально-демографічний потенціал;
- залучення інвестицій та створення нових робочих місць;
- природно-ресурсний потенціал.

Метою розроблення даної містобудівної документації є внесення змін до попередньо розробленого Детального плану території для визначення параметрів земельної ділянки для влаштування індустріального парку «Сокаль-1» по вул. Яворницького в м. Сокаль Шептицького району Львівської області.

Подальше проектування об'єктів індустріального парку необхідно вести з врахуванням нормативних санітарних розривів до навколишніх об'єктів житлової та громадської забудови.

Найближча відстань від меж проектованої території до території попередньо запроєктованого кварталу житлової садибної забудови що знаходиться на південь становить 110м.

Відстань від межі проєктування до межі ділянок для ведення індивідуального садівництва на південному-заході становить 60м.

Решта проєктованої території межує з існуючими ділянками промислових підприємств які на даний час вже накладають певні санітарні обмеження щодо розвитку території.

Забудова територій та господарська діяльність.

Відповідно до містобудівної документації що формує вид діяльності та визначає подальший розвиток даних територій є генеральний план міста Сокаль. Положеннями генерального плану дану територію визначено для потреб промислових підприємств.

Дана територія, загальною площею опрацювання 28,0600га, розташована на півночі, на далеко від меж населеного пункту та придатна для запропонованих видів діяльності адже знаходиться на землях де попередньо розташовувалось промислове підприємство – хімічне виробництво.

В межах території опрацювання наявні усі основні інженерні мережі необхідні для подальшого функціонування комплексу.

Оцінюючи територію проєктування відносно розташування та зручності відносно транспортних шляхів, дана територія відноситься до інвестиційно привабливих що дасть змогу наповненню місцевого бюджету та влаштуванню додаткових робочих місць для мешканців громади.

Територія розташована не далеко центральної частини міста Сокаль – адміністративного центру громади, що дає можливість зручного сполучення для працівників діючих підприємств які добираються як власним так і громадським транспортом.

Зокрема тут функціонують підприємства що займаються різного типу виробництвом: обробка деревини та виготовлення виробів з деревини, виготовлення стінових піноблоків, обробка сільськогосподарської продукції, поліграфія та інші.

В межах території проєктування наявні нежитлові об'єкти що знаходяться у власності та, в подальшому, потребують виділення необхідної ділянки для їх обслуговування.

Обслуговування населення.

Об'єкти проєктування що передбачаються в межах території опрацювання відносяться до об'єктів промисловості.

Враховуючи розташування даної території – не далеко від вулиці Д. Яворницького та сельбищної зони міста Сокаль і інших населених пунктів, транспортне сполучення є швидким та добре налагодженим для її подальшого обслуговування і використання.

Транспортна мобільність та інфраструктура.

Територія розташована на відстані орієнтовно 2км на північ від центральної частини міста Сокаль. Поряд із ділянкою проходить автодорога Т1412. Це територіальна автомобільна дорога, яка співпадає із трасами Р15 (Ковель-Жовква), Т1404, Т1412, Н17 (Львів-Луцьк), Т1806, М06 (Київ-Чоп), Р39 (Броди- Тернопіль). Вона бере свій початок у місті Шептицький, проходить через Радехів, Хмільно, Лопати та Броди. Дана дорога в межах міста та території опрацювання одночасно є вулицею Д. Яворницького.

Поряд із ділянкою, з південної сторони, проходить залізнична колія, а на самій ділянці є три залізничні гілки, це значна перевага, адже для учасників є можливість окремо завантажувати та розвантажувати вантажі.

До пункту пропуску «Угринів-Долгобичув» від земельної ділянки 29 км по автошляху Т1408. Сокаль – проміжна, стикова станція між Львівською та Рівненською дирекціями Львівської залізниці, на неелектрифікованій лінії Ковель-Сапіжанка між станціями Іваничі та Шептицький. Розташована в селищі Жвирка Шептицького району Львівської області поблизу міста Сокаль.

Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації.

В межах території проектування а також поруч наявний ряд інженерних мереж. Це зокрема лінії електропередачі 6кВ, які прокладені як наземними лініями так і підземними кабелями.

В південно-західній частині проходять мережі водопостачання та каналізування.

Дані мережі проходять від забудови міста до очисних споруд а також до електростанції.

Також на південь проходять кабелі зв'язку «Атраком» та «Укртелеком».

Підготовка та благоустрій території.

Територія проектування – рівнинна.

В межах території наявні землі що колись використовувались для виробничих потреб.

На території проектування наявні споруди (рештки споруд) попереднього виробничого комплексу.

Цінні зелені насадження відсутні.

Дані землі знаходяться віддалено від сельбищної зони, поруч з іншими виробничими об'єктами.

На територію було заведено залізничну колію з декількома розгалуженими вітками які знаходяться в занедбаному стані та передбачено до відновлення.

Частина II. Модель розвитку території детального плану у довгостроковій перспективі

Основним видом містобудівної документації на місцевому рівні що формує довгострокову перспективу проєктованої території що знаходиться в межах міста Сокаль є генеральний план.

Відповідно до проєктних рішень даної документації передбачено розташування тут виробничих, інвестиційно привабливих об'єктів які передбачено влаштувати в межах проєктованого індустріального парку.

Індустріальний парк створюється терміном на 30 (тридцять) років з дати прийняття рішення Ініціатором про створення індустріального парку.

Учасниками індустріального парку можуть бути підприємства, інвестори чи інші організації, які планують здійснювати діяльність на території парку. Їх участь регламентується законодавством України, а також умовами договору з керуючою компанією.

Мета створення індустріального парку «СОКАЛЬ»:

Індустріальний парк створюється для стимулювання економічного розвитку території Сокальської міської громади, залучення інвестицій, створення нових робочих місць та підвищення конкурентоспроможності Шептицького району Львівської області.

Основні цілі включають:

- 1. Економічне зростання та розвиток:**
Стимулювання промислового виробництва та бізнес-активності.
Залучення інвестицій у регіон, зокрема іноземних.
Підвищення обсягу експорту та розвитку суміжних галузей.
- 2. Покращення інфраструктури:**
Створення сучасних виробничих та інженерних об'єктів, обладнаних за принципами сталого розвитку.
Оптимізація логістики та підключення до транспортних мереж.
- 3. Залучення інновацій та технологій:**
Впровадження передових технологій у виробничі процеси.
Створення умов для науково-технічного співробітництва між підприємствами.
- 4. Розвиток трудового потенціалу:**
Створення нових робочих місць.
Підвищення кваліфікації місцевого населення через освітні програми та співпрацю з навчальними закладами.
- 5. Зниження регіональних економічних диспропорцій:**
Підтримка економічно менш розвинених регіонів.
Збалансування розвитку різних секторів економіки.
- 6. Екологічна відповідальність:**
Розробка індустріальних парків із врахуванням екологічних стандартів.
Можливість для розвитку «зелених» технологій та енергоефективних проєктів.

Індустріальний парк «СОКАЛЬ» є інструментом системного підходу до промислової та економічної модернізації, спрямованим на забезпечення сталого розвитку та підвищення якості життя в регіоні. Гармонійне поєднання визначених завдань сприятиме економічному, соціальному та екологічному розвитку Львівської області.

Основними завданнями створення індустріального парку є:

- створення потужних промислових об'єднань в Львівській області та взагалі у Західній Україні;

- розширення індустріального потенціалу міста Сокаль;
- активізація виробництва інноваційного продукту;
- підвищення конкурентоспроможності вітчизняної продукції;
- зростання обсягу інвестицій у регіон;
- збільшення податкових надходжень та платежів до бюджету всіх рівнів та державних цільових фондів;
- створення нових робочих місць, в тому числі для висококваліфікованих кадрів;
- підвищення рівня доходів у регіоні;
- реалізація потенціалу імпортозаміщення та збільшення експортних можливостей промисловості;
- зниження диспропорцій в розвитку регіону.

Створення індустріального парку «СОКАЛЬ» - це крок до розвитку сучасної економіки на землях Сокальської громади.

Створення та функціонування індустріального парку «СОКАЛЬ» може посприяти частковому вирішенню наступних цілей та завдань, які визначені Кабінетом Міністрів України в Державній стратегії регіонального розвитку на 2021 – 2027 роки:

- Стимулювання центрів економічного розвитку;
- Підвищення рівня конкурентоспроможності регіонів;
- Розвиток підприємництва;
- Підтримка експорту;
- Підвищення інвестиційної привабливості територій, підтримка залучення інвестицій;
- Запровадження планування створення та розвитку інвестиційних зон, підтримки створення промислових майданчиків, ефективне планування інвестиційних проєктів;
- Сприяння вирішенню проблемних питань діяльності інвесторів у регіонах;
- Сприяння впровадженню інновацій та зростанню технологічного рівня регіональної економіки;
- Сталий розвиток промисловості;
- Визначення та облаштування відповідної інфраструктури територій, у межах яких суб'єкти господарювання можуть провадити виробничу діяльність.

В зв'язку з цим, галузева структура індустріального парку була визначена з урахуванням існуючих пріоритетів розвитку промислового комплексу Львівської області, Стратегії розвитку Львівської області на 2021-2027 роки, а саме розділу IV. СТРАТЕГІЧНІ ЦІЛІ (ПРІОРИТЕТИ), ОПЕРАТИВНІ ЦІЛІ ТА ЗАВДАННЯ

Частина III. Обґрунтування проєктних пропозицій

Просторово-планувальна організація території.

Відповідно до Проєкту внесення змін до містобудівної документації «Детальний план території для визначення параметрів земельної ділянки для влаштування індустріального парку «Сокаль-1» по вул. Яворницького в м. Сокаль Шептицького району Львівської області передбачена зміна площі території опрацювання а також проєктних рішень та основних проєктних показників.

Згідно проєктних рішень запропонованих положеннями даного проєкту основні показники даного комплексу наступні:

- місце розташування – Львівська область Шептицький район місто Сокаль вул. Д. Яворницького;
- територія опрацювання становить 28,0600га;

В даних межах формуються дві ділянки, а саме:

Ділянка 1

- площа ділянки 1 для потреб індустріального парку 25,0000га;
- цільове призначення земельної ділянки - 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості;
- форма власності – комунальна;
- власник – Сокальська міська рада (громада).

За умовами Закону України «Про індустріальні парки», пункт 8 частини першої статті 1 із змінами, внесеними згідно із Законом № 818-VIII від 24.11.2015; в редакції Закону № 1710- IX від 07.09.2021, визначено поняття:

«Учасник індустріального парку» - це суб'єкт господарювання будь-якої форми власності, зареєстрований на території (в межах) індустріального парку, який згідно із законодавством набув право на земельну ділянку та/або інший об'єкт (частину об'єкта) нерухомого майна у межах індустріального парку, уклав з керуючою компанією договір про здійснення господарської діяльності у межах індустріального парку відповідно до концепції індустріального парку та має здійснювати діяльність виключно у сфері переробної промисловості, переробки промислових та/або побутових відходів (крім захоронення відходів), а також науково-технічну діяльність, діяльність у сфері інформації і телекомунікацій лише на території (в межах) індустріального парку.

Вибір території для даних потреб оприділявся виходячи з вимог які ставляться згідно Закону України «Про індустріальні парки» а саме земельна ділянка, використання якої планується для створення та функціонування індустріального парку, може розташовуватися у межах або за межами населених пунктів і повинна відповідати таким вимогам:

- належати до земель промисловості;
- бути придатною для промислового використання з урахуванням умов та обмежень, встановлених відповідною містобудівною документацією;
- площа земельної ділянки або сукупна площа суміжних земельних ділянок повинна становити не менше 15 гектарів та не більше 700 гектарів.

Загалом, вимоги до учасників індустріального парку спрямовані на забезпечення їхньої відповідності стратегічним цілям парку, дотримання законодавства та стимулювання сталого економічного, соціального й екологічного розвитку.

Склад індустріального парку «СОКАЛЬ» буде сформований як універсальний промисловий комплекс, який припускає розміщення підприємств наступних галузей:

- Виробництво харчових продуктів;
- Виробництво готових кормів для тварин;
- Виробництво олії та тваринних жирів;
- Виробництво інших харчових продуктів;
- Оброблення деревини та виготовлення виробів з деревини та корка, крім меблів, виготовлення виробів із соломки та рослинних матеріалів для плетіння;
- Текстильне виробництво.

У якості сервісної складової планується долучити інших учасників індустріального парку, які будуть надавати логістичні та складські послуги основним учасникам індустріального парку.

Інші галузі, сумісні із вищезазначеними та іншого призначення, у тому числі, але не виключно, резидентами індустріального парку можуть бути підприємства, відповідно до видів економічної діяльності згідно КВЕД ДК 009:2010, секція С – Переробна промисловість. На території індустріального парку можуть бути розміщені підприємства, які не наносять шкоди для довкілля та екології Сокальській міській громаді.

Проектом передбачено будівництво промислових виробничих будівель, складських приміщень, адміністративних будівель, технічних зон.

Основні проектні показники території індустріального парку:

Таблиця 2

Ділянка	кв. м.	Га
Розмір ділянки	250 000	25,00
Площа забудови	87 182	8,71
Площа заощення	87 250	8,72
Площа озеленення	75 568	7,55
Будівництво		
Загальна площа забудови, з них:	87 182	кв. м.
Виробничі	70 920	кв. м.
Складські (в тому числі елеватори)	14 918	кв. м.
Адміністративні	1 344	кв. м.

Згідно із генеральним планом індустріального парку, передбачено будівництво інноваційних промислових комплексів, які поєднують в собі виробництво та екологічні стандарти для просування сталого сучасного розвитку.

Ініціатор створення індустріального парку «СОКАЛЬ» попередньо спроектував архітектурну концепцію. Враховуючи технічну характеристику ділянки, орієнтовна площа майбутніх будівель становитиме 87 182 кв. м.

Територія парку складається із однієї ділянки площею 25,0000га де розташовуються різного роду виробничі потужності, зокрема:

На південному-заході розміщено один чотириповерховий адміністративний корпус, та один одноповерховий складський корпус. З обох сторін від цих корпусів заплановані асфальтові дороги.

За ними із східної сторони розміщено завод по переробці овочів, який складається із п'яти одноповерхових корпусів різної площі, а також чотирьох елеваторів.

З південної сторони ділянки розміщено два складських корпуси. Поряд із ними, північніше, розташовано паркінг для вантажних автомобілів.

Поряд із паркінгом розміщено адміністративний корпус чотириповерховий, та промисловий корпус.

На сході ділянки розміщено корпус виробництва преміксів та мультимодальний термінал.

Поряд із ним, на північний-захід, розміщено шість елеваторів.

Із північно-західної сторони ділянки розташовано олійноекстракційний завод, який складається із п'яти одноповерхових корпусів різного розміру.

В північно-західній частині ділянки розташовано виробничий цех жирового комбінату.

До ділянки, з різних сторін влаштовано дороги та під'їзди, які дають можливість вільного доступу до кожної з виробничих груп. Навколо влаштовано пожежні проїзди з метою доступу до кожної з частин будівлі на випадок надзвичайної ситуації.

Поряд з виробничими цехами та складами влаштовано майданчики і технологічні зони для зручного виробничого процесу а також, при потребі, завантаження-розвантаження продукції.

Також на територію заходить залізнична гілка яка була попередньо діючою для виробництва що функціонувало на даній території. Дана залізнична гілка частково зруйнована та передбачена до відновлення.

Усе це є значною перевагою для учасників парку, так як завантаження та розвантаження буде відбуватись швидко і без перешкод та затримок. Забудова парку є досить продуманою, ділянка максимально ефективно використана, але при цьому є необхідні місця для відпочинку персоналу та відвідувачів.

Відповідно до заявлених потужностей та типу виробництв на ділянці згідно ДСП №173-96 (Додаток 4 Санітарна класифікація підприємств, виробництв та споруд і розміри санітарно-захисних зон для них) передбачено наступні санітарно-захисні зони проєктованих виробничих цехів та складських приміщень:

- виробничі цехи олійноекстаційного заводу – **50м** (Виробництво по обробці харчових продуктів та смакових речовин. Клас V п.6 Підприємства олійницькі);

- елеватор – **100м** (Виробництво по обробці харчових продуктів та смакових речовин. Клас IV п.2 Елеватори);

- виробничі цехи комбікормового заводу – **100м** (Виробництво по обробці тваринних продуктів. Клас IV п.2 Комбікормові заводи (виробництво кормів для тварин з харчових відходів);

- виробничі цехи заводу виробництва преміксів – **100м**; (Виробництво по обробці харчових продуктів та смакових речовин. Клас IV п.1 Млини, крупорушки, зернообдиральні підприємства та комбікормові заводи);

- виробничий цех жирового комбінату – **300м** (Виробництво по обробці тваринних продуктів. Клас III п.3 Підприємства по топленню сала (виробництво технічного сала) у кількості до 30 т/рік.);

- виробничі цехи заводу по переробці овочів – **100м** (Виробництво по обробці харчових продуктів та смакових речовин. Клас IV п.13 Підприємства по переробці овочів).

Дані зони встановлюються від об'єктів шкідливості до межі житлової чи громадської забудови.

Зважаючи на представлені вище потужності комплексу можна передбачити, що у запланованому індустріальному парку «СОКАЛЬ» планується створити орієнтовно 1250 робочих місць. Вони будуть з'являтися поступово, протягом заповнення та розвитку ІП.

Ділянка 2

- площа ділянки 2 для потреб обслуговування нерухомого майна (складу) за адресою вул. Яворницького 96, власником яких є Гоба Сергій Борисович – 0,3325га;

- цільове призначення земельної ділянки - 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості;

- форма власності – приватна;

- власник – Гоба Сергій Борисович.

Відповідно до проектних рішень та побажань власника даних споруд передбачено їх реконструкція та добудова нової виробничо-складської будівлі з метою подальшого розвитку.

Санітарно-захисна зона даної виробничо-складської будівлі може бути встановлена в залежності від виду виробництва і продуктів що будуть там зберігатись але не більше відстані до найближчої житлової та громадської забудови 200м.

Зважаючи на проектні потужності на об'єктах в межах ділянки проектування передбачено створити орієнтовно 20 робочих місць.

Дана ділянка формується з південно-західної сторони території опрацювання. Для доступу до ділянки передбачено влаштування вулиці загального користування (Проектована 1) шириною в червоних лініях 12м.

Дана вулиця а також інші вулиці будуть також використовуватись для потреб усіх користувачів виробничого комплексу.

Формування вулично-дорожньої мережі відбувається з врахуванням діючих підприємств поряд з ділянками проектування а також враховує проектні рішення попередньо розроблених детальних планів території.

Основні проектні показники

Таблиця 3

Назва показників	Од ви мі ру	Значення показників	
		Існуючий стан	Розрахунковий період
Територія			
Територія в межах проекту у тому числі:	га	28,0600	28,0600
- землі транспорту	га	1,8285	2,7275
- землі промисловості	га	26,2315	ділянка 1 - 25,0000га ділянка 2 - 0,3325га

Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.

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

Відповідно до ст. 5 Закону України "Про екологічну мережу" до складових структурних елементів екомережі включаються:

- а) території та об'єкти природно-заповідного фонду;
- б) землі водного фонду, водно-болотні угіддя, водоохоронні зони;
- в) землі лісового фонду;
- г) полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, які не віднесені до земель лісового фонду;
- г') землі оздоровчого призначення з їх природними ресурсами;
- д) землі рекреаційного призначення, які використовуються для організації масового відпочинку населення і туризму та проведення спортивних заходів;
- е) інші природні території та об'єкти (ділянки степової рослинності, пасовища, сіножаті, луки, кам'яні розсипи, піски, солончаки, земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу природну цінність);
- є) земельні ділянки, на яких зростають природні рослинні угруповання, занесені до Зеленої книги України;
- ж) території, які є місцями перебування чи зростання видів тваринного і рослинного світу, занесених до Червоної книги України;
- з) частково землі сільськогосподарського призначення екстенсивного використання - пасовища, луки, сіножаті тощо;
- и) радіоактивно забруднені землі, що не використовуються та підлягають окремій охороні як природні регіони з окремим статусом.

В межах території проєктування відсутні природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні зони а цільове призначення земель детального плану не передбачає формування даних територій.

Поруч з територією проєктування, на захід через вулицю Д. Яворницького, наявна територія Смарагдової мережі Sokalskyi UA0000248 площею 894,00га (за даними <http://emerald.net.ua/>). Тут проживають декілька десятків видів представників флори та фауни.

Мережа Емеральд (Смарагдова мережа, Emerald Network) – це мережа, що включає Території Особливого Природоохоронного Інтересу (Areas of Special Conservation Interest, ASCI). Мережа Емеральд проєктується в державах, які є сторонами Бернської конвенції (всього 26 держав), у країнах Європейського Союзу на виконання Бернської конвенції створюється мережа «Natura 2000», яка проєктується за аналогічними принципами, що і мережа Емеральд, але використовує юридичні і фінансові інструменти ЄС.

Обмеження у використанні земельної ділянки.

Згідно генплану міста Сокаль дані території визначені для потреб промислових підприємств.

При проєктуванні виробничо-складської забудови необхідним та першочерговим є дотримання містобудівних, санітарних та протипожежних норм.

Розташування споруд комплексу індустріального парку передбачено з врахуванням існуючої сельбищної зони, а також взято до уваги попередньо відведені ділянки та детальні плани територій щодо розташування житлової та громадської забудови, зокрема квартал на півдні.

Містобудівні умови та обмеження

1. Назва об'єкта будівництва – індустріальний парк «Сокаль-1», виробничо-складська та адміністративно-побутова забудова
2. Інформація про замовника: Сокальська міська рада
3. Наміри забудови: влаштування комплексу виробничо-складської забудови різних видів виробничого процесу
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: Львівська область Шептицький район місто Сокаль вул. Д. Яворницького
5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою: в межах території опрацювання знаходяться дві будівлі на які наявний витяг про реєстрацію права власності (приватна), решта будівель знаходяться у комунальній власності
6. Площа земельної ділянки: ділянка 1 – 25,0000га, ділянка 2 – 0,3325га
7. Цільове призначення земельної ділянки: Ділянка 1 та ділянка 2 – землі промисловості 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості
8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план міста Сокаль
9. Функціональне призначення земельної ділянки: для будівництва та обслуговування виробничо-складських та адміністративно-побутових будівель необхідних для потреб виробничого призначення харчової, деревообробної чи легкої промисловості.
10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва: приведені у таблиці 3 пояснювальної записки
11. Гранично допустима висота будівель: 4 поверхи для адміністративно-побутових будівель (15м), 1 поверх (12м) для виробничо-складських будівель та споруд резервуарного типу
12. Максимально допустимий процент забудови земельної ділянки: ділянки 1 - 35%, ділянки 2 – 21% відповідно до запропонованих проєктних рішень
13. Максимально допустима щільність населення: не нормується
14. Відстані від об'єкта, який проєктується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови: не менше 6м від основних вулиць (вулиці Д. Яворницького) та не менше 3м від другорядних вулиць
15. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охорони ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні зони): на захід від території проєктування наявні землі смарагдової мережі. Територія проєктування знаходиться в межах санітарних зон діючих підприємств. Проєктні рішення передбачають дотримання санітарних обмежень до навколишньої існуючої та перспективної забудови.
16. Мінімально допустимі відстані від об'єкту, що проєктується, до існуючих будинків та споруд: відстані від виробничих об'єктів встановлено відповідно до класу шкідливості кожного окремого об'єкту. Мінімально допустимі 50м.
17. Охоронні зони інженерних комунікацій: охоронна зона повітряної лінії електропередачі 6 кВ – 10 м, кабельної лінії електропередачі 6кВ – 2м, водопроводу

– 5м, самопливної каналізаційної мережі – 3м, напірної каналізаційної мережі – 5м; кабелів зв'язку – 2м.

18. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»: не вимагається

19. Вимоги щодо благоустрою: на ділянці провести комплексний благоустрій, що включатиме: заощення проїздів та майданчиків твердим покриттям, влаштування газонів та місць відпочинку працівників підприємств

20. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку: забезпечити безперешкодний підїзд до всіх споруд по проїздах шириною 3,5 та 6м з майданчиками для розвороту та розвантаження, влаштування кругового обїзду з метою технічного обслуговування та забезпечення пожежної безпеки.

Забезпечити вимоги щодо інклюзивності будівель адміністративно-побутового призначення зокрема щодо безперешкодного доступу для маломобільних груп населення.

21. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю паркомісць: відповідно до розрахунку кількості паркомісць

22. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: немає

Функціональне зонування території детального плану.

Дані проєктовані об'єкти, що формуються в межах території опрацювання відносяться до територій промислових підприємств (земельні ділянки промисловості) а саме 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

А також за межами ділянок проєктування формуються території загального користування які відносяться до земельних ділянок транспорту а саме 12.13 земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні.

В межах території опрацювання передбачено функціональне зонування усіх земель відповідно до класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок.

Таблиця 4

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

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального признач. території	Назва виду функціонального признач. території	Код згідно з класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок	
підгрупи	класу	підкласу			переважні види	супутні види
2	01	01	20100.0	Території виробничих підприємств	01.01;01.02;01.15;08.01;09.04;10.07;11.01;11.02;11.03;11.07;11.08	01.09;01.10;03.07;03.08;03.09;03.10;03.11;03.14;04.10;05.01;11.04;12.01;12.03;12.04;12.08;12.11;12.13;13.01;13.02;13.03;14.02
2	03		20300.0	Території вулиць та доріг	08.01;12.13	04.10;07.08;11.07;13.01;14.02

Забудова територій та господарська діяльність.

В межах території виробничого призначення передбачено будівництво ряду будівель та споруд необхідних для забезпечення різного роду виробничої діяльності.

Перелік, запропоновані площі забудови та нормативні санітарні розриви зображено на Проектному плані.

Детальним планом запропоновано перелік видів діяльності що можуть бути реалізовані в межах території опрацювання. Конкретний вид діяльності в межах ділянок виробничого призначення буде визначено в подальшому у відповідності до побажань інвестора у згоді з замовником та у відповідності до нормативних максимальних класів шкідливості заданих положеннями даного детального плану території.

Окрім забудови значна частина території замощується та озеленюється з метою її зручного подальшого обслуговування і надання їй естетичного вигляду.

Також в межах кожної з ділянок проектування влаштовуються технологічні проїзди по твердому щебеневому чи асфальтобетонному покритті для доступу та експлуатації.

Кожна з груп виробничих підприємств забезпечується функціональними зонами з окремими розосередженими заїздами, технологічними майданчиками та набором відповідних необхідних технічних споруд для зручного подальшого автономного функціонування.

Поруч з адміністративно-побутовими та виробничо-складськими будівлями влаштовуються необхідні місця для паркування автомобілів, майданчики для відпочинку працівників.

Обслуговування населення.

Об'єкти проектування що передбачаються на ділянках проектування відносяться до об'єктів виробничого призначення та є інвестиційно привабливими.

В межах ділянок проектування передбачено будівництво адміністративно-побутових та виробничо-складських будівель де буде працювати значна кількість працівників у відповідності до технологічних процесів подальшого виробництва. Попередня орієнтовна кількість працівників передбачена 1250 та 20 чоловік.

По території проектування передбачено транспортні шляхи та технологічні проїзди для обслуговування об'єктів проектування і безперешкодного доступу до кожного з них.

Передбачено також доступ для обслуговування існуючих електричних мереж та опор.

В межах ділянки з наявними будівлями адміністративно-побутового призначення важливим є забезпечення працівників маломобільних груп населення швидким та безперешкодним доступом до місць праці які визначаються згідно норм інклюзивності.

Дані будівлі плануються з приміщеннями прийому їжі, місцями гігієни та відпочинку працівників.

Враховуючи розташування даної території – не далеко від вулиці Д. Яворницького – доступ як з міста Сокаль так і з інших населених пунктів приватним так і громадським автотранспортом буде швидким та добре налагодженим для її подальшого обслуговування.

Основою обслуговування населення залишаються громадські об'єкти загальноміського значення міста Сокаль.

Транспортна мобільність та інфраструктура.

Основою транспортної інфраструктури для території що проектується є існуюча вулиця Д. Яворницького (автодорога Т1412).

Дана вулиця являється головною артерією що веде на південь до центру міста Сокаль (а далі до міста Шептицький та міста Львів) та на північ до сіл Ільковичі, Свитязів, Скоморохи (і далі до населених пунктів Волинської області).

Ширина вулиці Д. Яворницького враховуючи положення попередньо розроблених проєктів містобудівної документації встановлена на рівні 30м.

Територія проєктування розташована на схід від вулиці Д. Яворницького та передбачає декілька заїздів по вулицях загального користування. Зокрема відповідно до положень даного детального плану передбачено влаштування з південно-західної сторони вулиці Проєктована 1. На сході передбачено влаштування вулиці Проєктована 2 що є продовженням виробничої вулиці з північного-сходу шириною в червоних лініях 20м.

Територія індустріального парку передбачає влаштування 10-ти розосереджених заїздів-виїздів з усіх сторін для зручного користування та доступу до кожної з груп виробничих підприємств.

Безпосередньо по ділянках проєктування влаштовуються технологічні проїзди шириною 6,0м для проїзду автотранспорту з метою подальшого обслуговування а також пожежні проїзди шириною 3,5м на випадок надзвичайної ситуації та для технічного обслуговування.

Кожен блок виробничих приміщень забезпечений майданчиками для завантаження-розвантаження, технологічними майданчиками та круговими об'їздами.

Влаштування місць паркування передбачено поруч з адміністративними та виробничо-складськими блоками у відповідності до розрахунку кількості паркомісць.

Паркування автомобілів працівників та обслуговуючого персоналу передбачається безпосередньо на ділянках поруч з адміністративними приміщеннями на період перебування там.

На ділянці індустріального парку, у центральній частині, передбачено також можливість паркування великогабаритного транспорту з кількістю паркомісць 72.

Розрахунок кількості паркомісць

Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» п.10.8.1 зберігання легкових автомобілів та велосипедів слід передбачати відповідно до функціонального зонування території населених пунктів.

Відповідно до табл. 10.8 п.1 для промислових підприємств на 100 працюючих у двох суміжних змінах необхідно 7-10 машиномісць. Для складів та складських комплексів на 100 працюючих необхідно 5-8 машиномісць.

Детальним планом території поруч з адміністративно-побутовими будівлями а також поруч з виробничо складською забудовою передбачено більш ніж необхідно машиномісць що дозволяє забезпечити норму.

Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації.

Для забезпечення індустріального парку необхідною інфраструктурою та мережами, було зроблено попередню оцінку рівня споживання по основним типам, таким як електропостачання, газопостачання, водопостачання, водовідведення та каналізація, опалення. Точні об'єми будуть відомі після того, як ініціатор та керуюча компанія почнуть розробляти проектно-кошторисну документацію.

Нижче представлено попередні показники, які розраховано по аналогії, з урахуванням профілів підприємств, при цьому до уваги брались опрацьовані та проаналізовані параметри підприємств, які запустили свою діяльність у інших парках.

Газопостачання

Розрахований орієнтовний показник споживання газу становить 220 куб.м /год на 1 га території, очікувана потреба в газі для території індустріального парку становить приблизно 2,14 млн м3/рік. На цей розмір споживання ініціатором створення індустріального парку буде розміщений запит на Технічні умови в ОблГазі.

Забезпечення промислового майданчика газом можливе від існуючої мережі в залежності від узгоджених технічних умов.

Зазначена потужність може задовольнити технологічні потреби та потреби в опаленні об'єктів нерухомого майна, які належать резидентам індустріального парку за умови повного розвитку парку. У випадку появи резидента із технологічними потребами, що перевищуватимуть наявні потужності, можливе подальше збільшення потужності газопостачання.

Електропостачання

Кожен учасник індустріального парку має різні потреби у споживанні електроенергії, а також різні пікові навантаження. Вони можуть коливатись від 200 кВт до декількох мегават на одне виробниче підприємство на рік. Використовуючи метод порівняння, можна розрахувати орієнтовний розмір необхідних потреб, враховуючи стандартне проектно навантаження на 1Га території індустріального парку у розмірі 0,5МВт.

Враховуючи прогнози галузевої структури підприємств індустріального парку, а також за умови його повного заповнення та розвитку, очікувана потреба потужності електроенергії становитиме приблизно 40 000 МВт/рік.

Водопостачання

Організація водопостачання для індустріального парку є одним із ключових завдань у створенні інфраструктури, яка забезпечить ефективну роботу учасників. Для цього будуть враховані наступні аспекти:

1. Джерела водопостачання

Підключення до центральної системи:

- Використання існуючих водопровідних мереж для постачання води в індустріальний парк;

- Узгодження обсягів споживання з місцевими органами водоканалу.

Власні джерела:

- Локальні джерела водопостачання (свердловини) для потреб технічного водозабезпечення;

Вторинне використання води:

- Збір дощової води для технічних потреб (за наявності систем зберігання та фільтрації);

2. Водопостачальна інфраструктура

Проєктування мереж:

- Планування та будівництво мереж водопостачання із врахуванням потреб усіх потенційних учасників;
- Застосування сучасних матеріалів для зниження втрат води (поліетиленові чи поліпропіленові труби);

Очищення води:

- Встановлення станцій для попереднього очищення (механічного, хімічного або біологічного);
- Забезпечення якості води відповідно до нормативів для промислового чи побутового використання.

3. Управління водними ресурсами

Моніторинг та облік:

- Встановлення систем автоматизованого обліку та споживання води;
- Регулярний контроль якості та обсягу водопостачання;

Раціональне використання:

- Впровадження технологій повторного використання води в виробничих циклах;
- Використання енергоефективних насосних станцій.

4. Дотримання нормативних вимог

- Виконання норм та правил водокористування, встановлених українським законодавством;
- Забезпечення екологічної безпеки для запобігання забруднення довкілля.

5. Інтеграція «зелених» технологій

Використання альтернативних джерел:

- *Встановлення сонячних чи вітрових насосів для подачі води.*

Ефективні системи збору води:

- Використання інноваційних систем для утримання та повторного використання дощової води.

- Організація водопостачання для індустріального парку повинна бути ретельно спланованою, враховувати потреби резидентів, забезпечувати екологічну безпеку та можливість подальшого розширення парку.

Щодо використання підприємством технічної води, варто відзначити її застосування за трьома основними напрямками у виробництві:

70-89% - технічні цілі, включаючи охолоджуючий продукцію холодоагент в теплообмінниках, або захист від перегріву обладнання, установок і машин. Вода в цьому випадку нагрівається.

5-12% - для очищення сировини, продукції від домішок. Вона забруднюється і нагрівається при вступі в контакт з матеріалами.

10-20% випаровується або включається до складу виробленої продукції.

Великими об'єктами промисловості вважаються підприємства по виробництву продуктів харчування. У них витрати водоспоживання досягають 90% і вище від загальної кількості водоспоживання. Розрахунок проводиться з урахуванням технології та процесів виробництва, або визначається за аналогічними параметрами подібних об'єктів. Для останнього варіанту користуються параметрами питомих на одиницю норм продукції, яку випускає виробничий цех. Формування показників витрати також залежить від виду продукції, виробничих технологій і аналізу досвіду аналогічного виробництва.

За прогнозним розрахунком та за умови галузевої структури підприємств та спеціалізації індустріального парку, дозволена потужність водопостачання встановлена на рівні 1,9 куб. м./год. на 1Га, цього цілком достатньо для повного розвитку індустріального парку.

Водовідведення та каналізація

Потреби побутової каналізації: передбачається, що кожен об'єкт матиме власну систему очищення стоків із подальшим викидом у колектор. На території індустріального парку буде проведено будівництво локальних очисних споруд, які матимуть або септики, або установки глибокого біологічного очищення та фільтруючих колодязів.

Буде застосовано наступну схему каналізації: господарсько-побутові стоки від господарських споруд будуть за допомогою самопливних мереж надходити до очисних споруд, які буде спроектовано за окремим проектом. Для самопливних мереж розрахунок буде виконано на наступних стадіях проектування. Дощова каналізація: викид дощової води з дахів будівель передбачено напряму через зливну піскоуловлюючу систему до центрального бетонного колектору.

Водовідведення дощової води на території індустріального парку передбачається через дощові лотки та фільтруючі модулі, із подальшим викиданням їх до власних очисних споруд дощової каналізації.

Розрахунок орієнтовного споживання газу, електрики, водозабезпечення та водовідведення індустріального парку подано в таблиці.

Таблиця 5

Потреба в газі						
Одиниці виміру	га	Середнє очікуване споживання куб. м/год. на Га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Загальна орієнтовна потреба у газі тис. куб. м/рік
Всього	25	95	8	250	1,1	5 225 000
Потреба в електроенергії						
Одиниці виміру	га	Середнє очікуване споживання МВт на Га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Орієнтовна потреба в електроенергії, МВт/рік
Всього	25	500	8	250	1,6	40 000 000
Потреба в воді						
Одиниці виміру	га	Середнє очікуване споживання куб. м/год. на Га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Орієнтовна потреба у воді куб. м./рік
Всього	25	1,7	8	250	1,5	459 000,00
Потреба у водовідведенні						
Одиниці виміру	га	Середнє очікуване споживання куб. м/год. на Га	Кількість робочих годин	Кількість робочих днів	Коефіцієнт корекції гнучкості	Орієнтовна потреба у розмірі каналізації куб. м./рік
Всього	25	0,85	8	250	1,5	229 500,00

Телефонізація та інтернет

Телефонізація та інтернет на території індустріального парку є важливими складовими сучасної інфраструктури, які забезпечують ефективну роботу підприємств. Це включає кілька ключових аспектів:

1. Телефонізація

Для організації якісного телефонного зв'язку на території індустріального парку можуть бути використані наступні рішення:

- Прокладання стаціонарних телефонних ліній. Це забезпечує надійний зв'язок для адміністративних і виробничих цілей.
- Мобільний зв'язок. Інтеграція мобільних операторів для надання покриття по всій території парку. Можливе встановлення додаткових базових станцій.
- IP-телефонія. Використання VoIP-рішень, що дозволяє суттєво знизити витрати на зв'язок та інтегрувати його з іншими ІТ-системами.

2. Інтернет

Для забезпечення швидкого та стабільного доступу до інтернету використовуються такі підходи:

- Волоконно-оптичні лінії. Вони забезпечують високошвидкісний доступ до мережі (до 1 Гбіт/с і більше).
- Бездротові рішення. Використання технологій Wi-Fi 6, 5G для забезпечення мобільності співробітників та швидкої інтеграції нових користувачів.
- Резервування каналів. Наявність основного та резервного інтернет-каналу для уникнення простоїв у роботі підприємств.

3. Технічне обслуговування і підтримка

- Централізоване управління інфраструктурою. Це дозволяє швидко вирішувати технічні питання та здійснювати модернізацію.
- Інтеграція з системами безпеки. Інтернет може використовуватись для відеоспостереження, сигналізації та інших функцій.
- Співпраця з провайдерами. Важливо залучити надійних телекомунікаційних операторів для обслуговування території.

Інженерна підготовка та благоустрій.

За результатами геологічних вишукувань та інженерно-будівельної оцінки території в існуючих межах **ДПТ** фізико-геологічні процеси та явища несприятливі для будівництва - відсутні.

В межах **ДПТ** не прогнозуються затоплення і підтоплення існуючої забудови, споруд, комунікацій тощо. Відсутні території можливого (прогнозованого) заболочення.

Нормативна глибина промерзання ґрунтів 0,8 м.

В склад заходів по інженерній підготовці території включені:

- вертикальне планування території;
- поверхневе водовідведення.

Схему інженерної підготовки розроблено на основі проєктного плану.

На схемі інженерної підготовки території приведені напрямки і величини ухилів проєктованого проїзду а також проєктовані та існуючі відмітки проїжджої частини. Проєктом передбачено максимальне збереження існуючого рельєфу.

На даний момент на території проєктування цінні зелені насадження відсутні, тому детальним планом території не передбачено їх збереження. Передбачається збереження існуючого рельєфу та влаштування проїздів з твердого покриття для обслуговування споруд території.

- На ділянках пропонується виконання наступних робіт:
- будівництво основних будівель та споруд комплексу;
 - будівництво споруд інженерної інфраструктури.
 - влаштування проїздів та освітлення;
 - влаштування благоустрою.

Територія проектування повинна бути належним чином благоустроєна та освітлена.

Благоустрій індустріального парку відіграє важливу роль у створенні комфортного, екологічно стійкого і привабливого середовища для роботи та відпочинку.

Ландшафтне зонування території парку в першу чергу буде плануватися із урахуванням санітарно-гігієнічних умов. Важливими є захисні ділянки та зони відпочинку для відновлення сил працюючих. Використовуватимуться породи рослин, які мають підвищені шумо-, пило- та газозахисні властивості, стійкі до шкідливих впливів. Важливу роль грають групи насаджень, які обмежуватимуть різні функціональні зони з метою захисного, розподільчого ефекту.

На території індустріального парку буде використовуватися асортимент місцевих місто- формуючих видів рослин, які є більш стійкими до шкідливих впливів.

Розповсюдженими елементами композицій будуть такі: масиви, смуги, групи, рядові і поодинокі посадки, вертикальне озеленення і квіткові композиції. Масиви будуть формуватися із позицій вільного планування, однопородні та змішані групи розташовуватимуться в зонах відпочинку, за умов достатньої відстані до загального сприйняття.

Здійснення ефективного благоустрою індустріального парку є ключовим фактором для приваблення та утримання компаній-резидентів, а також забезпечення сталого розвитку та позитивного впливу на територію парку.

Санітарне очищення

Стратегія поводження із твердими побутовими відходами буде базуватись на «Схемах санітарного очищення населених пунктів».

Санітарне очищення територій населених місць буде планово-регулярним і включатиме раціональне та своєчасне збирання, перевезення та видалення, надійне знешкодження, економічно доцільну утилізацію побутових відходів і екологічно безпечне захоронення побутових відходів. Також заплановано наступні заходи, а саме сухе побутове сміття, тверді відходи та сміття з вулиць збиратиметься у сміттєзбірники.

На території проектування передбачається місце встановлення контейнерів для сміття. Проектом пропонується передбачити окремі контейнери для скла, пластмаси, паперу, металевих банок та харчових відходів, що дасть можливість зменшити навантаження на існуюче звалище шляхом вилучення за призначенням вторинних матеріалів з подальшою їх переробкою за відповідними технологіями на спеціалізованих підприємствах.

Землеустрій та землекористування.

Інформація щодо земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану території:

Ділянка №1

- площа земельної ділянки – 25,0000га
- форма власності – комунальна
- категорія земель за основним цільовим призначенням - Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (код - 900);

- цільове призначення - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02)

Ділянка № 2

- площа земельної ділянки – 0,3325га;
- форма власності – приватна;
- категорія земель за основним цільовим призначенням - Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (код - 900);
- цільове призначення - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02)

2. Розділ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту».

Характеристика території

Схеми інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час та на особливий період в складі проєкту внесення змін до містобудівної документації «Детальний план території для визначення параметрів земельної ділянки для влаштування індустріального парку «Сокаль-1» по вул. Яворницького в м. Сокаль Шептицького району Львівської області» розроблені на замовлення Сокальської міської ради згідно рішення № 1850 від 18.12.2024 «Про виготовлення Проєкту внесення змін до містобудівної документації «Детальний план території для визначення параметрів земельної ділянки для влаштування виробничого підприємства по вул. Яворницького в м. Сокалі Червоноградського району Львівської області» та у відповідності до: ДБН В.1.2-4-2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту», ДБН Б.1.1-5:2007 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні», ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту» та Кодексу Цивільного захисту України.

Територія проєктування - знаходиться в північній частині міста Сокаль.

- Площа опрацювання – 28,0600га

- Основна транспортна артерія – вул. Д. Яворницького (автодорога Т1412)

Вулиця Д. Яворницького має сполучення на південь до центральної частини міста а на північ в сторону села Ільковичі. Територія опрацювання має безпосередній заїзд з вулиці Д. Яворницького.

Поруч з територією опрацювання наявні об'єкти виробничого комплексу міста, об'єкти комунального обслуговування та інженерної інфраструктури (очисні споруди та електропідстанція).

Дана територія опрацювання розміщена в існуючих межах м. Сокаль на території колишньої виробничої зони а саме на місці розташування колишнього хімічного заводу.

На даній території наявні частково зруйновані будівлі і споруди колишнього виробничого комплексу.

Деякі з цих споруд знаходяться у власності, зокрема на споруди які розташовані на півдні наявний витяг про реєстрацію права власності на нерухоме

майно (склад) за адресою вул. Яворницького 96. Власник - Гоба Сергій Борисович, підстава виникнення права власності - договір купівлі продажу.

Ділянка, яка виділена для **ДПТ** є вільною від цінних зелених насаджень. Також на території окрім споруд розташовані зруйноване тверде покриття проїздів та майданчиків, залишки під'їзних колій.

Згідно з генеральним планом міста дана територія визначена як землі промислових підприємств.

Територія обмежена :

- на північному-сході та північному-заході - територіями інших промислових підприємств;
- на півдні – землями сільськогосподарського призначення (паї, фермерське господарство);
- на заході – вулицею Д. Яворницького.

Рельєф території рівнинний, характеризується незначним ухилом в південно-західному напрямку в сторону вулиці Д. Яворницького. Перепад відміток території опрацювання становить від 212,0 м на південному-заході до 218,4 м на північному-сході.

В межах території опрацювання наявний ряд інженерних мереж, серед яких зокрема повітряні лінії електропостачання 6кВ, підземні кабелі електропостачання 6кВ, лінії електропостачання 0,4кВ, кабелі зв'язку, водопровід а також мережі напірної та самопливної каналізаційної мережі.

В межах території проєктування наявні нежитлові об'єкти що знаходяться у власності та, в подальшому, потребують виділення необхідної ділянки для їх обслуговування.

В даних межах формуються дві ділянки, а саме:

Ділянка 1

- площа ділянки 1 для потреб індустріального парку 25,0000га;
- цільове призначення земельної ділянки - 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості;

- форма власності – комунальна;
- власник – Сокальська міська рада (громада).

Склад індустріального парку «СОКАЛЬ» буде сформований як універсальний промисловий комплекс, який припускає розміщення підприємств наступних галузей:

- Виробництво харчових продуктів;
- Виробництво готових кормів для тварин;
- Виробництво олії та тваринних жирів;
- Виробництво інших харчових продуктів;
- Оброблення деревини та виготовлення виробів з деревини та корка, крім меблів, виготовлення виробів із соломки та рослинних матеріалів для плетіння;
- Текстильне виробництво.

На південному-заході розміщено один чотириповерховий адміністративний корпус та один одноповерховий складський корпус. З обох сторін від цих корпусів заплановані асфальтові дороги.

За ними із східної сторони розміщено завод по переробці овочів, який складається із п'яти одноповерхових корпусів різної площі, а також чотирьох елеваторів.

З південної сторони ділянки розміщено два складських корпуси. Поряд із ними, північніше, розташовано паркінг для вантажних автомобілів.

Поряд із паркінгом розміщено адміністративний корпус чотириповерховий, та промисловий корпус.

На сході ділянки розміщено корпус виробництва преміксів та мультимодальний термінал.

Поряд із ним, на північний-захід, розміщено шість елеваторів.

Із північно-західної сторони ділянки розташовано олійноекстракційний завод, який складається із п'яти одноповерхових корпусів різного розміру.

В північно-західній частині ділянки розташовано виробничий цех жирового комбінату.

До ділянки, з різних сторін влаштовано дороги та під'їзди, які дають можливість вільного доступу до кожної з виробничих груп. Навколо влаштовано пожежні проїзди з метою доступу до кожної з частин будівлі на випадок надзвичайної ситуації.

Поряд з виробничими цехами та складами влаштовано майданчики і технологічні зони для зручного виробничого процесу а також, при потребі, завантаження-розвантаження продукції.

Також на територію заходить залізнична гілка яка була попередньо діючою для виробництва що функціонувало на даній території. Дана залізнична гілка частково зруйнована та передбачена до відновлення.

Зважаючи на представлені вище потужності комплексу можна передбачити, що у запланованому індустріальному парку «СОКАЛЬ» планується створити орієнтовно 1250 робочих місць.

Ділянка 2

- площа ділянки 2 для потреб обслуговування нерухомого майна (складу) за адресою вул. Яворницького 96, власником яких є Гоба Сергій Борисович – 0,3325га;

- цільове призначення земельної ділянки - 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості;

- форма власності – приватна;

- власник – Гоба Сергій Борисович.

Відповідно до проектних рішень та побажань власника даних споруд передбачено їх реконструкція та добудова нової виробничо-складської будівлі з метою подальшого розвитку.

В межах ділянки передбачається перебування 20 працівників.

Всього в межах території детального плану передбачається перебування до 1270 працівників.

В межах ДПТ хімічно-небезпечні об'єкти відсутні. На території детального плану прогнозується 2-а зона можливого хімічного забруднення в результаті аварії із НХР на лінійному ХНО (магістральна залізнична колія).

За результатами геологічних вишукувань та інженерно-будівельної оцінки території в існуючих межах детального плану фізико-геологічні процеси та явища несприятливі для будівництва не спостерігаються. Територія не затоплюється та не підтоплюється.

Об'єкти підвищеної небезпеки відсутні.

В межах ДПТ захисні споруди цивільного захисту не обліковуються.

В радіусі пішохідної доступності 500 м від території опрацювання за адресою вул. Яворницького, 105, знаходяться 3 захисні споруди цивільного захисту, а саме:

- сховище №51676, місткістю 300 осіб, окремо розташоване, яке перебуває на балансі Сокальської міської ради.

- сховище №51677, місткістю 1000 осіб, окремо розташоване, яке перебуває на балансі Сокальської міської ради.

- сховище №51675, місткістю 300 осіб, окремо розташоване, яке перебуває на балансі Сокальської міської ради.

Засоби оповіщення в межах ДПТ не обліковуються.

Категоровані об'єкти та об'єкти, що продовжують свою роботу в особливий період в межах ДПТ відсутні. Відповідно до ДБН В.1.2-4-2019 територія ДПТ потрапляє в зону сильного радіоактивного забруднення від категорованого об'єкту "особливої важливості". Населеному пункту Сокаль, в межах якого розміщено ДПТ, не присвоєна відповідна група з цивільного захисту.

В межах ДПТ пожежні гідранти відсутні.

Інженерно-технічні заходи цивільного захисту у містобудівній документації спрямовані на забезпечення захисту людей і територій та зниження можливих матеріальних збитків від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, а також створення містобудівних умов для забезпечення стійкого функціонування об'єктів і споруд подвійного призначення та оформляються схемою інженерно-технічних заходів цивільного захисту.

Оповіщення працюючого персоналу

Для зменшення наслідків надзвичайних ситуацій необхідне своєчасне працюючого персоналу про загрозу та виникнення надзвичайних ситуацій, обстановку, яка склалася, а також інформування про порядок і правила поведінки в умовах надзвичайних ситуацій. Це дає можливість вжити необхідних заходів щодо захисту людей і матеріальних цінностей.

На час розроблення містобудівної документації на території Сокальської міської ради створена і функціонує місцева автоматизована система централізованого оповіщення.

Засоби оповіщення в межах ДПТ відсутні.

Оповіщення працюючого персоналу в межах ДПТ про загрозу чи виникнення надзвичайних ситуацій планується здійснюватися за допомогою комплексу електронних сирен для оповіщення типу БОУ-600 розміщеного на будівлі проєктованого виробничого цеху. Враховуючи радіус дії даної системи оповіщення 800 м вся територія опрацювання потрапляє в зону її оповіщення.

В залежності від характеристик обладнання, яке буде встановлюватись для оповіщення працюючого персоналу кількість засобів оповіщення, а також місця їх розміщення можуть змінюватись.

Для забезпечення стійкої роботи системи оповіщення при проектуванні мереж проводового радіомовлення передбачити кабельні лінії зв'язку.

При встановленні електросирени і гучномовця повинно передбачатись їх підключення до місцева автоматизована система централізованого оповіщення Сокальської територіальної громади.

Також, оповіщення працюючого персоналу здійснюється за допомогою засобів масової інформації, а саме телебачення і радіомовлення.

Захист працюючого персоналу на випадок виникнення надзвичайних ситуацій природного і техногенного характеру.

В межах ДПТ захисні споруди цивільного захисту не обліковуються.

У відповідності до вимог Кодексу цивільного захисту України та враховуючи, що територія ДПТ потрапляє в зону сильного радіоактивного забруднення, укриття працюючого персоналу передбачається в протирадіаційних укриттях.

Враховуючи, що в межах території опрацювання передбачається 1270 працівників та місця розміщення проєктованих будівель і споруд та той факт, що існуючі біля межі опрацювання сховища повністю не забезпечують покриття всієї території детального плану радіусом пішохідної доступності 500 м, для забезпечення

укриття працюючого персоналу планується розміщення двох протирадіаційних укриттів, місткістю по 650 осіб, вбудовані у адміністративні корпуси в межах ДПТ.

Для даних протирадіаційних укриттів визначаються наступні показники захисту, а саме: Кз-100, Δ РеХ-100 кПа, група укриття П-6.

Термін приведення протирадіаційних укриттів в готовність до використання - 12 годин.

При проектуванні протирадіаційних укриттів враховувати вимоги ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту».

Додатково для укриття працюючого персоналу, що перебуватиме в межах детального плану, можуть використовуватись сховища цивільного захисту, що знаходяться в межах пішохідної доступності 500 м від межі опрацювання за адресою вул. Яворницького, 105, а саме:

- сховище №51676, місткістю 300 осіб, окремо розташоване, яке перебуває на балансі Сокальської міської ради;

- сховище №51677, місткістю 1000 осіб, окремо розташоване, яке перебуває на балансі Сокальської міської ради.

- сховище №51675, місткістю 300 осіб, окремо розташоване, яке перебуває на балансі Сокальської міської ради.

Місце розміщення існуючого сховища (яке потрапляє в межі креслення) та проєктованих протирадіаційних укриттів показано на схемах інженерно-технічних заходів цивільного захисту і може змінюватись при розробленні проєктів на будівництво (реконструкцію) об'єктів.

Евакуація працюючого персоналу

Евакуація людей при виникненні надзвичайної ситуації проводиться по факту її виникнення (раптова евакуація). Евакуація здійснюється пішим порядком та із використанням власних транспортних засобів.

При виникненні надзвичайних ситуацій евакуація населення буде здійснюватися у відповідності до планів евакуації Сокальської територіальної громади та Шептицького району.

При виникненні аварії на ХНО з викидом небезпечно-хімічної речовини (соляна кислота) евакуація працюючого персоналу та населення буде здійснюватися в перпендикулярному напрямку вітру розповсюдження хмари небезпечної хімічної речовини. В напрямку розташування залізничної колії евакуація не здійснюється.

На автостоянці для вантажних автомобілів, в межах ДПТ, передбачено розміщення безпечного місця збору, призначеного для тимчасового перебування працюючого персоналу та подальшого його евакуації в безпечні райони.

Запроєктоване два протирадіаційні укриття та існуюче сховище можуть використовуватись, як місця захисту населення 3 рангу, для розміщення працюючого персоналу та забезпечення його захисту.

Місця розміщення безпечного місця збору та місць захисту показано на схемах інженерно-технічних заходів цивільного захисту.

Заходи сейсмічної безпеки

Відповідно до карт ЗСР-2004-А, В, С на території детального плану інтенсивність сейсмічних поштовхів і коливань складає 6-7 балів за шкалою MSK-64.

Міцність будівельних матеріалів і конструкцій залежить не тільки від фізичних властивостей, але багато в чому визначається тими умовами, в яких вони знаходяться при експлуатаційних навантаженнях. В умовах землетрусів міцнісні характеристики матеріалів, природно, більшою мірою визначатимуться

особливостями самого сейсмічного навантаження. Однією з таких особливостей, характерною для всякого землетрусу, є короткочасність дії навантаження, тобто порівняно мала кількість циклів його повторення.

Розрахунок конструкцій і фундаментів будівель та споруд для будівництва повинен виконуватися на основні та особливі сполучення навантажень з урахуванням сейсмічних дій.

В особливе сполучення навантажень входять постійні, можливі довготривалі та короткочасні навантаження, сейсмічні дії, а також дії, що обумовлені формаціями основи при замочуванні просідаючих ґрунтів.

На наступних стадіях проектування об'єктів будівництва враховувати вимоги ДБН В.1.1-12:2014.

Захист працюючого персоналу при хімічному забрудненні території.

В межах території детального плану не зареєстровано хімічно-небезпечних об'єктів. На території детального плану прогнозується 2-а зона можливого хімічного забруднення в результаті аварії із НХР на лінійному ХНО від залізничної колії.

При загрозі чи виникненні аварії на ХНО необхідно здійснити заходи щодо захисту органів дихання та шкіри, а саме: одягнути протигаз із фільтруючим елементом класу АБ чи спеціальний промисловий респіратор, одягнути найпростіші засоби захисту шкіри (плащі, накидки) і самостійно покинути зону хімічного забруднення в сторони перпендикулярні напрямку вітру, тобто напрямку розповсюдження хмари небезпечної хімічної речовини.

Якщо засоби індивідуального захисту відсутні і вийти із зони хімічного забруднення неможливо, необхідно залишатися у приміщенні, включити радіоприймач чи телевізор. Здійснити заходи щодо герметизації вікон, дверей, димоходів тощо.

У разі необхідності для захисту органів дихання використовувати ватно-марлеві пов'язки або рушники попередньо змоченого водою, або 2% розчином питної соди.

Визначення часу підходу забрудненого повітря до межі ДПТ

Час підходу хмари НХР до межі ДПТ залежить від швидкості перенесення хмари повітряним потоком та температури повітря і визначається за формулою:

$$t = \frac{X}{V} \text{ год. ,}$$

де X - відстань від джерела забруднення до межі ДПТ, км;

V - швидкість переносу переднього фронту забрудненого повітря в залежності від швидкості вітру км/год.

Визначення часу підходу забрудненого повітря до межі ДПТ від лінійного ХНО

При швидкості вітру – 1м/с та швидкості переносу переднього фронту хмари забрудненого повітря при ступені вертикальної стійкості повітря інверсії – 5 км/год +20°C, маємо:

$$t = \frac{2,9}{5} = 0,58 \text{ год. (34,8 хв.)}$$

де 2,9 км - відстань від джерела забруднення до межі ДПТ, км;

5 км/год - швидкість переносу переднього фронту забрудненого повітря, км/год.

Отже, час підходу хмари НХР до межі ДПТ при оперативному прогнозуванні буде становити – 0,58 год. (34,8 хв.)

Розрахунки часу підходу хмари НХР до межі ДПТ наведені у таблиці.

Таблиця 6

№	Найменування об'єкту	Відстань до ХНО, км	Ступінь вертикальної стійкості повітря																	
			Інверсія				Ізотермія								Конвекція					
			Швидкість повітря, м/с																	
			1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	1	2	3	4
			Швидкість переносу переднього фронту хмари забрудненого повітря, км/год																	
			5	10	16	21	6	12	18	24	29	35	41	47	53	59	7	14	21	28
			Час підходу хмари НХР до межі населеного пункту, хв																	
1.	Відстань до найближчої межі ДПТ відносно ХНО	2,9	34,8	17,4	10,8	8,2	29	14,5	9,6	7,25	6	4,9	4,2	3,7	3,2	2,9	24,8	12,4	8,2	6,2
2.	Відстань до найдалшої межі ДПТ відносно ХНО	3,7	44,4	22,2	13,8	10,5	37	18,5	12,3	9,25	7,65	6,34	5,41	4,72	4,18	3,76	31,7	15,8	10,5	7,92

Визначення кількості працюючого персоналу, яке опинились в зоні можливого хімічного забруднення

Кількість людей, які опинилися в ЗХЗ, розраховується або шляхом підсумовування кількості працюючого персоналу, яке знаходиться на території ДПТ, що піддалися дії НХР.

Відповідно кількість уражених В (осіб) визначається за формулами

$$B = L (1 - K_3),$$

де L - кількість працюючого персоналу в осередку ураження (осіб);

K₃ - коефіцієнт захищеності персоналу від вражаючої дії НХР.

Показники кількості ураження працюючого персоналу наведено в таблиці, і залежить від часу, що пройшов з моменту аварії на ХНО та часу доби.

$$B = 1270 * (1 - 0) = 40 \text{ чол.}$$

де 1270 чол. - кількість працюючого персоналу в осередку ураження (осіб);

0 - коефіцієнт захищеності працюючого персоналу від вражаючої дії НХР.

Кількості ураження працюючого персоналу

Таблиця 7

Місцезнаходження, засоби захисту, що застосовуються	Час перебування, год				
	0,25	0,5	1	2	3 - 4
відкрито на місцевості	1270	1270	1270	1270	1270
у транспорті	64	318	750	-	-
у виробничих приміщеннях з кратністю повітрообміну: 0,5	39	166	407	661	1156
1,0	420	610	889	1105	1270
2,0	1042	1169	1220	1270	1270
у сховищах: з режимом регенерації повітря	0	0	0	0	0
без режиму регенерації повітря	0	0	0	0	1270
в засобах індивідуального захисту органів дихання (промислових протигазах)	64	254	635	1270	1270

Вплив населеного пункту, якому присвоєна відповідна група з цивільного захисту

Згідно з ДБН В.1.2-4-2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту» територія населеного пункту, яка присвоєна група цивільного захисту та зона в 7 км від його межі складає зону можливих руйнувань. При чому територія в межах такого населеного пункту знаходиться в зоні значних (сильних) руйнувань, а територія шириною 7 км від його межі в зону можливих незначних (слабких) руйнувань.

Зона можливих руйнувань міста, що належить до групи з цивільного захисту з прилеглою зоною території завширшки 20 км складає зону небезпечного сильного радіоактивного забруднення. Територія поза зоною небезпечного сильного радіоактивного забруднення складає зону можливого сильного радіоактивного забруднення.

Територія ДПТ потрапляє в зону можливого сильного радіоактивного забруднення від категорованого об'єкту "особливої вадливості".

Проектом не передбачається розміщення груп нових промислових підприємств чи окремих категорованих об'єктів, відстань яких до категорованих міст чи об'єктів нормується ДБНом В.1.2-4-2019.

Проект також не передбачає розміщення об'єктів, що є джерелами хімічного, фізичного та біологічного забруднення навколишнього середовища.

Світломаскування

Світломаскування проводиться для створення в темний час доби умов, що ускладнюють виявлення населеного пункту і об'єктів господарської діяльності з повітря шляхом візуального спостереження або за допомогою оптичних приладів, розрахованих на видиму область випромінювання (0,40 - 0,76мкм).

Світлове маскування в межах ДПТ передбачається в двох режимах: часткового і повного затемнення. Підготовчі заходи здійснення світломаскування в цих режимах, проводяться завчасно, на особливий період. У режимі часткового затемнення передбачається завершення підготування до введення режиму повного затемнення. Режим часткового затемнення не повинен порушувати нормальну діяльність у населеному пункті і на об'єктах господарської діяльності.

Перехід із звичайного освітлення на режим часткового затемнення провадиться не більш ніж за 16 год. Режим часткового затемнення після його введення діє постійно, крім часу дії режиму повного затемнення. Режим повного затемнення вводиться по сигналу «Повітряна тривога» і скасовується з оголошенням сигналу «Відбій повітряної тривоги». Перехід із режиму часткового затемнення на режим повного затемнення здійснюється не більш ніж за 3 хвилини.

Основним методом для світломаскування в межах ДПТ приймається – світлотехнічний, який передбачає відключення освітлення населеного пункту.

Протипожежне забезпечення

Протипожежне водопостачання організовується та здійснюється у відповідності до ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування».

Зовнішнє пожежогасіння передбачається від двох пожежних водойм на яких обладнується пожежний водозабір.

На наступних стадіях проектування слід звернути увагу на дотримання вимог вищезазначеного ДБН щодо встановлення пожежних гідрантів на відстані не більше 150 м.

При проектуванні пожежних гідрантів їх тип погоджувати з підрозділами ДСНС України в залежності від наявного в пожежно-рятувальних підрозділах обладнання для їх використання при гасінні пожеж.

Висновки

Кодекс Цивільного захисту України регулює відносини, пов'язані із захистом населення, територій, навколишнього природного середовища та майна від надзвичайних ситуацій, реагування на них, функціонуванням єдиної державної системи цивільного захисту, та визначає повноваження органів державної влади, органів місцевого самоврядування, права та обов'язки громадян України, підприємств, установ та організацій незалежно від форми власності при виникненні надзвичайних ситуацій і проведенні відповідних заходів щодо їх ліквідації.

3. Звіт про стратегічну екологічну оцінку проєкту.

Детальним планом території передбачено дотримання необхідних нормативних відстаней від проєктованих об'єктів до суміжної забудови.

Джерелами забруднення в межах території проєктування є проєктовані виробничі будівлі перспективних виробничих підприємств.

Детальним планом території передбачено дотримання необхідних нормативних відстаней від існуючих інженерних мереж до проєктованих будівель та споруд.

При розробці заходів по охороні навколишнього середовища слід забезпечувати скорочення виділення шкідливостей в атмосферу, у водні джерела та в ґрунт шляхом застосування найбільш досконалих технологій, а також дотримання санітарно-гігієнічних відстаней від джерел виділення шкідливостей до поселень, які визначені нормами технологічного проєктування.

Відповідно до проєктних рішень об'єкт проєктування – підприємства у складі індустріального парку підключаються до усіх необхідних інженерних мереж централізованої мережі.

Відповідно до ст.2 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» відносини у сфері оцінки наслідків для довкілля, у тому числі містобудування або землеустрою (схеми) та виконання яких передбачатиме реалізацію видів діяльності (або які містять види діяльності та об'єкти), щодо яких законодавством передбачено здійснення для територій та об'єктів:

- які стосуються сільського господарства, лісового господарства, рибного господарства, енергетики, промисловості, транспорту, поводження з відходами, використання водних ресурсів, охорони довкілля, телекомунікацій, туризму;

- зважаючи на ймовірні наслідки для територій та об'єктів природно-заповідного фонду та екологічної мережі;

- щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля.

Дані види планової діяльності об'єктів проєктування передбачають шкідливий вплив на навколишнє середовище а тому необхідним в процесі розроблення детального плану території є розроблення розділу стратегічної екологічної оцінки який стає невід'ємною складовою даного проєкту.

4. План реалізації містобудівної документації.

Перелік проєктних рішень містобудівної документації

Планується реалізувати наступні дії при реалізації проєкту індустріального парку:

1. Зареєструвати індустріальний парк в єдиному реєстрі індустріальних (промислових парків) України, по процедурі згідно ЗУ «Про індустріальні парки»;
2. Вибрати керуючу компанію та заключити з нею договір про створення індустріального парку;
3. Долучити необхідне фінансування з різних джерел;
4. Розробити проєктно-кошторисну документацію на мережі та транспортну інфраструктуру індустріального парку;
5. Провести рекламну кампанію та долучити учасників, та інших учасників в індустріальний парк;
6. Прокласти мережі та дорожню інфраструктуру;
7. Побудувати приміщення учасників та інших учасників індустріального парку;
8. Ввести в експлуатація індустріальний парк та займатися його наступним розвитком.

Головне завдання – це долучення потенційних учасників, їх буде забезпечено усіма необхідними умовами і можливостями для якісного функціонування та повноцінного розвитку.

Планується реалізувати проєкт до кінця 2028 року.

Попередній графік реалізації індустріального парку «СОКАЛЬ»:

Таблиця 8

Етапи проєкту	Початок	Завершення	Місяців
В ЦІЛОМУ	1 кв. 2025 р.	4 кв. 2028 р.	48
Реєстрація ІП	1 кв. 2025 р.	1 кв. 2025 р.	3
Долучення Керуючої Компанії	2 кв. 2025 р.	3 кв. 2025 р.	6
Долучення резидентів та фінансування	2 кв. 2025 р.	1 кв. 2027 р.	24
Проектування мереж	1 кв. 2025 р.	1 кв. 2026 р.	12
Будівництво мереж	2 кв. 2025 р.	3 кв. 2026 р.	18
Проектування нових об'єктів	2 кв. 2025 р.	1 кв. 2027 р.	24
Будівництво об'єктів	3 кв. 2025 р.	1 кв. 2028 р.	30
Запуск перших учасників ІП	1 кв. 2027 р.	1 кв. 2027 р.	3
Завершення та запуск всього ІП	4 кв. 2028р.	4 кв. 2028 р.	3

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

Усі планувальні рішення щодо освоєння територій в межах даного населеного пункту ґрунтуються на основі діючого генерального плану міста Сокаль. Відповідно до положень даної містобудівної документації місцевого рівня передбачено розвиток території опрацювання для потреб промислових підприємств.

Також при розробленні проекту внесення змін враховано положення попередньо розроблених детальних планів території ділянок суміжних з територією опрацювання, зокрема:

- Детальний план території в м. Сокаль, на вул. Яворницького, 105;
- Детальний план території житлового кварталу м. Сокаль в районі вул. Д. Яворницького, Львівської області;
- Проект внесення змін до детального плану території в м. Сокаль на вул. Яворницького;
- Детальний план території впорядкування забудови по вул. Яворницького в м. Сокаль (в районі колишньої поліклініки СЗХВ);
- Детальний план території в районі очисних споруд м. Сокаль Сокальського району Львівської області.

Зокрема враховуються положення які визначають влаштування об'єктів інженерного забезпечення, транспортної інфраструктури, виробничо-складського призначення і їх санітарно-захисні зони а також землі загального користування (їх червоні лінії). Проектні рішення забезпечують зручний доступ до усіх об'єктів поруч з ділянками проектування.

Також одночасно з розробленням даного проекту внесення змін взято до уваги та узгоджено положення Детального плану території для виробничих будівель ТОВ «АВ-ПЛАСТ» та визначення параметрів інвестиційно-привабливих земельних ділянок по вул. Яворницького,105 в м. Сокаль Шептицького району Львівської області, який розробляється одночасно.

Перелік відповідності містобудівної документації

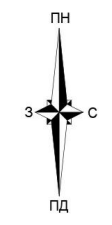
Даний проект передбачає внесення змін до «Детального плану території для визначення параметрів земельної ділянки для влаштування індустріального парку «Сокаль-1» по вул. Яворницького в м. Сокаль Шептицького району Львівської області».

Зокрема зміни стосуються площі території опрацювання, переліку об'єктів необхідних для подальшого функціонування індустріального парку, транспортного автомобільного та залізничного) обслуговування території проектування.

Проектні рішення попередньо розробленого детального плану території у який вносяться зміни додаються.

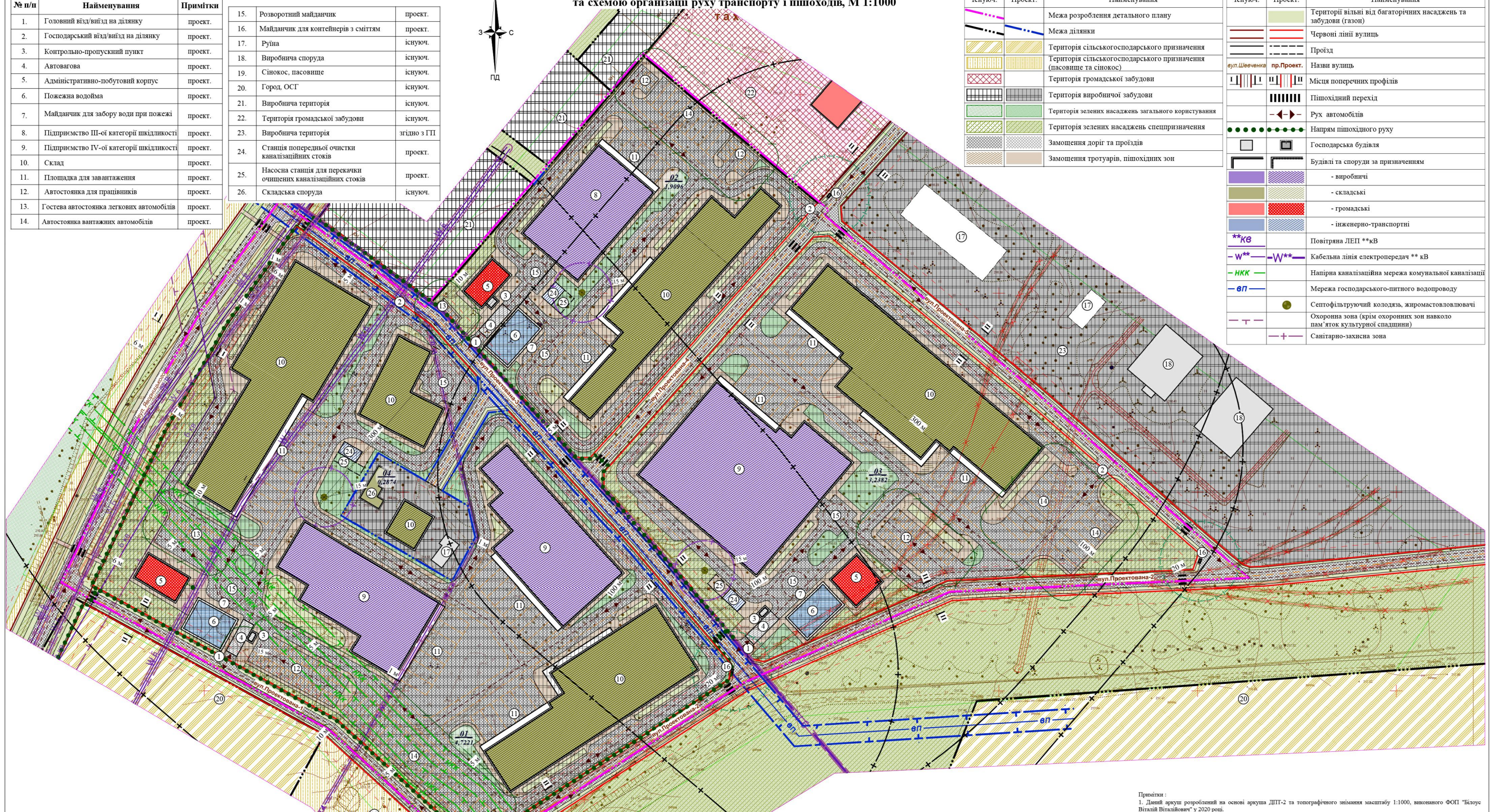
Проектний план попередньо розробленого "Детального плану території з метою визначення параметрів земельної ділянки для влаштування виробничого підприємства по вул. Яворницького в м. Сокалі" у який вносяться зміни для потреб влаштування індустріального парку "Сокаль-1".

ЕКСПЛІКАЦІЯ		
№ п/п	Найменування	Примітки
1.	Головний в'їзд/виїзд на ділянку	проект.
2.	Господарський в'їзд/виїзд на ділянку	проект.
3.	Контрольно-пропускний пункт	проект.
4.	Автовагова	проект.
5.	Адміністративно-побутовий корпус	проект.
6.	Пожежна водойма	проект.
7.	Майданчик для забору води при пожежі	проект.
8.	Підприємство III-ої категорії шкідливості	проект.
9.	Підприємство IV-ої категорії шкідливості	проект.
10.	Склад	проект.
11.	Площадка для завантаження	проект.
12.	Автостоянка для працівників	проект.
13.	Гостева автостоянка легкових автомобілів	проект.
14.	Автостоянка вантажних автомобілів	проект.
15.	Розворотний майданчик	проект.
16.	Майданчик для контейнерів з сміттям	проект.
17.	Руїна	існуюч.
18.	Виробнича споруда	існуюч.
19.	Сінокос, пасовище	існуюч.
20.	Город, ОСГ	існуюч.
21.	Виробнича територія	існуюч.
22.	Територія громадської забудови	існуюч.
23.	Виробнича територія	згідно з ГП
24.	Станція попередньої очистки каналізаційних стоків	проект.
25.	Насосна станція для перекачки очищених каналізаційних стоків	проект.
26.	Складська споруда	існуюч.

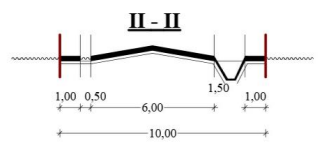


Проектний план поданий з схемою проектних планувальних обмежень та схемою організації руху транспорту і пішоходів, М 1:1000

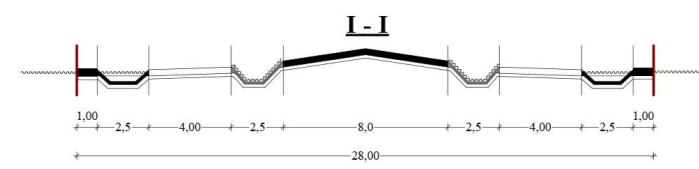
УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ		
Існуюч.	Проект.	Найменування
-	-	Межа розроблення детального плану
-	-	Межа ділянки
[Diagonal lines]	[Diagonal lines]	Територія сільськогосподарського призначення
[Diagonal lines]	[Diagonal lines]	Територія сільськогосподарського призначення (пасовище та сінокос)
[Cross-hatch]	[Cross-hatch]	Територія громадської забудови
[Grid]	[Grid]	Територія виробничої забудови
[Green]	[Green]	Територія зелених насаджень загального користування
[Green]	[Green]	Територія зелених насаджень спецпризначення
[Dotted]	[Dotted]	Замощення доріг та проїздів
[Dotted]	[Dotted]	Замощення тротуарів, пішохідних зон
[Green]	[Green]	Територія вільні від багаторічних насаджень та забудови (газон)
[Red]	[Red]	Червоні лінії вулиць
[Dashed]	[Dashed]	Проїзд
[Text]	[Text]	Назви вулиць
[Profile]	[Profile]	Місця поперечних профілів
[Cross-hatch]	[Cross-hatch]	Пішохідний перехід
[Arrow]	[Arrow]	Рух автомобілів
[Dotted]	[Dotted]	Напрямок пішохідного руху
[Square]	[Square]	Господарська будівля
[Square]	[Square]	Будівлі та споруди за призначенням
[Purple]	[Purple]	- виробничі
[Green]	[Green]	- складські
[Red]	[Red]	- громадські
[Blue]	[Blue]	- інженерно-транспортні
[**KV]	[**KV]	Повітряна ЛЕП **кВ
[W**]	[W**]	Кабельна лінія електропередач **кВ
[HKK]	[HKK]	Напірна каналізаційна мережа комунальної каналізації
[ВП]	[ВП]	Мережа господарського-питного водопроводу
[Circle]	[Circle]	Септофільтруючий колодязь, жиромасловловлювачі
[T]	[T]	Охоронна зона (крім охоронних зон навколо пам'яток культурної спадщини)
[+]	[+]	Санітарно-захисна зона



ПОПЕРЕЧНІ ПРОФІЛІ ВУЛИЦЬ ТА ПРОЇЗДІВ, М 1:200



ПОПЕРЕЧНІ ПРОФІЛІ АВТОМАГІСТРАЛЕЙ М 1:200



Примітки:
 1. Даний аркуш розроблений на основі аркуша ДПТ-2 та топографічного знімання масштабу 1:1000, виконаного ФОП "Білоус Віталій Віталійович" у 2020 році.
 2. При розробці враховано положення проекту генерального плану м. Сокаль.

						Шифр :53/ 2020			
						Детальний план території з метою визначення параметрів земельної ділянки для влаштування виробничого підприємства по вул. Яворницького в м. Сокалі			
Змін.	К-ть.	Арк.	№ Докум.	Підпис	Дата	Замовник: Сокальська сільська рада	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	3	6
ГАП		Данилюк Т.				Проектний план поданий з схемою проектних планувальних обмежень та схемою організації руху транспорту і пішоходів, М 1:1000	ІПТ "Центр планування території"		
Розроб.		Парада Н.							
Перевір.		Данилюк Т.							

5. Графічні матеріали.