

ФІЗИЧНА ОСОБА- ПІДПРИЄМЕЦЬ

Дідик Ігор Євгенович

Кваліфікаційний сертифікат відповідного виконавця окремих видів робіт (послуг) пов'язаних із створенням об'єкта архітектури серія АА №001436 від 29.04.2013 р.

Замовник: Сокальська міська рада

Об'єкт: № 28/2025 -ДПТ

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
з метою визначення параметрів земельних ділянок
для обслуговування викуплених будівель та
впорядкування території по вул.Яворницького в
м.Сокаль Шептицького (Червоноградського) району
Львівської області (Ш-я черга)



Виконав

І.Дідик

ГАП

І.Дідик

ЗМІСТ

Позначення	Найменування	Примітка (аркуш)
28/2025-ДПТ-ПЗ	Зміст	
28/2025-ДПТ-ПЗ	Склад містобудівної документації	
28/2025-ДПТ-ПЗ	Підтвердження ГАПа	
28/2025-ДПТ-ПЗ	Відомості про учасників проєктування	
28/2025-ДПТ-ПЗ	Вступ	
28/2025-ДПТ-ПЗ	Стратегія просторового розвитку території	
ЧАСТИНА I	Комплексна оцінка території	
Розділ 1.1	Просторово-планувальна організація території	
	- <i>ситуаційний план</i>	
	- <i>планувальний каркас та система розселення</i>	
Розділ 1.2	Землеустрій та землекористування	
	- <i>сучасне використання земель</i>	
Розділ 1.3	Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	
Розділ 1.4	Обмеження у використанні земельних ділянок	
	- <i>існуючі обмеження у використанні земельних ділянок</i>	
Розділ 1.5	Забудова територій та господарська діяльність	
	- <i>розміщення житлового фонду</i>	
	- <i>розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів</i>	
	- <i>розміщення виробничих об'єктів</i>	
	- <i>збереження традиційного середовища</i>	
Розділ 1.6	Обслуговування населення	
Розділ 1.7	Транспортна мобільність та інфраструктура	
	- <i>транспортні зв'язки та транспортний попит</i>	
	- <i>організація зовнішнього транспортного сполучення</i>	
	- <i>дорожньо-транспортна інфраструктура</i>	
	- <i>організація громадського транспорту</i>	
	- <i>організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури</i>	
	- <i>організація паркувального простору</i>	



28/2025-ДПТ-ПЗ

Зм.	Кільк.	Зак.	№ док.	Підпис	дата	Зміст	Стадія	Аркуш	Аркушів	
								ДПТ	1	4
							ФОП Дідик І.Є.			

ЗМІСТ

Розділ 1.8	Інженерне забезпечення території трубопровідний транспорт та телекомунікації	
	- водопостачання та водовідведення	
	- електропостачання	
	- газопостачання	
	- теплопостачання	
	- трубопровідний транспорт	
	- телекомунікаційні мережі та об'єкти	
Розділ 1.9	Підготовка та благоустрій територій	
	- інженерна підготовка та захист територій	
	- благоустрій територій	
	- використання підземного простору	
	- поводження з відходами	
ЧАСТИНА II	Модель розвитку території	
ЧАСТИНА III	Обґрунтування проєктних рішень	
Розділ 3.1	Просторово-планувальна організація території	
	- ситуаційний план	
	- планувальний каркас та система розселення	
Розділ 3.2	Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	
Розділ 3.3	Обмеження у використанні земельних ділянок	
	- проєктні обмеження у використанні земельних ділянок	
	- встановлені обмеження у використанні земельних ділянок	
Розділ 3.4	Функціональне зонування території	
Розділ 3.5	Забудова територій та господарська діяльність	
	- розміщення житлового фонду	
	- розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів	
	- розміщення виробничих об'єктів	
	- збереження традиційного середовища	
Розділ 3.6	Обслуговування населення	
Розділ 3.7	Транспортна мобільність та інфраструктур	
	- дорожньо-транспортна інфраструктура	
	- організація громадського транспорту	

28/2025-ДПТ-ПЗ

Арк.

2

Зм.	Кільк.	Арк.	Недок	Підпис	дата
-----	--------	------	-------	--------	------

ЗМІСТ

	- організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури	
	- організація паркувального простору	
Розділ 3.8	Інженерне забезпечення території трубопровідний транспорт та телекомунікації	
	- водопостачання та водовідведення	
	- пожежогашіння	
	- електропостачання	
	- газопостачання	
	- теплопостачання	
	- трубопровідний транспорт	
	- телекомунікаційні мережі та об'єкти	
Розділ 3.9	Інженерна підготовка та благоустрій територій	
	- інженерна підготовка і захист території	
	- благоустрій території	
	- використання підземного простору	
	- поводження з відходами	
Розділ 3.10	Землеустрій та землекористування	
	- землевпорядні заходи перспективного використання земель	
	- формування земельних ділянок	
	- реєстрація земельних ділянок	
Розділ 3.11	План реалізації містобудівної документації	
	- перелік проектних рішень містобудівної документації	
	- перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення ДП	
	- перелік відповідності містобудівної документації	
	- перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування	
	- перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану	
	- перелік врахованих матеріалів архітектурного опорного плану	
Розділ 4	Основні проєктні показники території планування	
Розділ 5	Інженерно-технічні заходи цивільного захисту.	

28/2025-ДПТ-ПЗ

Арк.

3

Зм.	Кільк.	Арк.	Недок	Підпис	дата
-----	--------	------	-------	--------	------

ЗМІСТ

	Вихідні дані, додатки	
	–рішення міської ради щодо розроблення детального плану території;	
	–завдання на розроблення детального плану території;	
	-топогеодезична основа в УСК-2000;	
	-витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку 4624810100:01:001:0051	
	Склад графічних матеріалів	
	Містобудівна частина	
ДПТ-28/2025-ГП	Схема розташування території детального плану території у системі планувальної структури населеного пункту М 1:5000;	1
ДПТ-28/2025-ГП	Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М 1:1000;	2
ДПТ-28/2025-ГП	Проектний план та схема проєктних обмежень у використанні земель суміщений з планом червоних ліній та схемою організації руху транспорту та пішоходів М 1:1000. Креслення поперечних профілів вулиць М 1:100	3
ДПТ-28/2025-ГП	План функціонального зонування території М 1:2000;	4
ДПТ-28/2025-ГП	Схема інженерного забезпечення території М 1:2000;	5
ДПТ-28/2025-ГП	Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування М 1:2000	6
ДПТ-28/2025-ГП	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час М 1:2000;	7
ДПТ-28/2025-ГП	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий період М 1:2000;	8
	Землевпорядна частина	
	План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень М 1:5000;	9
	План земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану , відомості про які підлягають внесенню до державного земельного кадастру М 1:5000;	10
	План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації М1:5000;	11

						28/2025-ДПТ-ПЗ	Арк.
							4
Зм.	Кільк.	Арк.	Недок	Підпис	дата		

СКЛАД ПРОЄКТУ

Номер з/п	Позначення	Найменування	Примітка
	28/2025- ДПТ-ПЗ	Пояснювальна записка	
	28/2025- ДПТ-ГП	Графічні матеріали	11 аркушів
		Додатки (документи, вихідні дані)	



						28/2025-ДПТ-ПЗ		
Зм.	Кільк.	Зак.	№ док.	Підпис	дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП		І. Дідик				ДПТ	1	1
Розробив		Н.Прус				ФОП Дідик І.Є.		
Перевірив		Т.Дідик						

Склад проєкту

Детальний план території з метою визначення параметрів земельних ділянок для обслуговування викуплених будівель та впорядкування території по вул.Яворницького в м.Сокаль Шептицького (Червоноградського) району Львівської області (III-я черга), розроблений у відповідності до чинних норм, правил, інструкцій та державних стандартів.

Головний архітектор проекту  *Ігор Дідик*



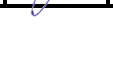
Кваліфікаційний сертифікат відповідального виконавця окремих видів робіт, пов'язаних зі створенням об'єкта архітектури № 001436 виданий Атестаційною архітектурно-будівельною комісією Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, зареєстрований у реєстрі атестованих осіб 17 квітня 2013 року.

						28/2025-ДПТ-ПЗ		
Зм.	Кільк.	Зак.	№ док.	Підпис	дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП		І. Дідик				ДПТ	1	1
Розробив		Н.Прус				ФОП Дідик І.Є.		
Перевірив		Т.Дідик						
Підтвердження ГАПа								

ВІДОМОСТІ ПРО УЧАСНИКІВ ПРОЄКТУВАННЯ

Назва проєкту	Посада	Прізвище, ініціали	Підпис
Детальний план території з метою визначення параметрів земельних ділянок для обслуговування викуплених будівель та впорядкування території по вул.Яворницького в м.Сокаль Шептицького (Червоноградського) району Львівської області (III-я черга)	Головний архітектор проєкту	Дідик І.Є.	
	Архітектор	Прус Н.В.	
	Архітектор	Дідик Т.В.	
	Інженер-землевпорядник	Гаврилів М.І.	



						28/2025-ДПТ-ПЗ		
Зм.	Кільк.	Зак.	№лок	Підпис	дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП		І. Дідик				ДПТ	1	1
Розробив		Н.Прус				ФОП Дідик І.Є.		
Перевірив		Т.Дідик						

Відомості про учасників
проєктування

I. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

1.1. Просторово-планувальна організація території

Ситуаційний план

Проектована земельна ділянка, на яку розробляється детальний план території розташована в північній частині м.Сокаль Сокальської територіальної громади Шептицького району Львівської області, в межах населеного пункту.

На півночі територія Сокальської територіальної громади межує із територіальними громадами територією Волинської області, а саме: Литовецькою, Іваничівською та Павлівською, на півдні з Белзькою, Червоноградською та Радехівською територіальними громадами, на сході межує з Горохівською територіальною громадою Волинської області, на заході межує з територією Польщі.

Місто Сокаль розташоване в центральній частині Сокальської територіальної громади на відстані 78 км від обласного центру - м. Львова, та 14 км від районного центру м.Шептицький.

Територія детального планування знаходиться в північній частині міста в зоні виробничої забудови в районі вулиці Яворницького 105-107.

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

Об'єкти державних та регіональних інтересів, розміщення яких на території детального планування визначено генеральним планом міста відсутні. Магістральних інженерних мереж немає.

Найближча залізнична станція знаходиться в смт.Жвирка на відстані 5,3 км від території планування.

Територія детального планування не входить в межі історичного ареалу міста, і об'єктів культурної спадщини на даній території не виявлено.

На території детального планування розташований об'єкт спеціального призначення – споруда цивільного захисту.

Планувальний каркас та система розселення

Сокальська міська територіальна громада утворена 17 липня 2020 року.

До складу громади входить місто Сокаль і 59 сіл. Загальна площа Сокальської територіальної громади складає 683,7 км², населення становить 52 574 особи, з яких 28 052 осіб - сільське населення, 24 522 особи – міське.

Адміністративний центр — місто Сокаль.

Площа території міста Сокаль становить ~ 8,47 км²; чисельність постійного населення складає 20 882 особи. Густина населення 2519 осіб /км².

Житловий фонд складає 407,1 тис. м².

Місто Сокаль розташоване в північній Галичині, на правому березі Західного Бугу.

Географічне розташування району визначає також і важливість його геополітичного значення, що передусім зумовлюється прикордонним розташуванням Сокальської громади та близькістю до стратегічної осі Балтика – Чорне море.

Через місто Сокаль з півночі на південь проходить магістральна вулиця А.Шептицького.

Ділянка на яку розробляється детальний план території розташована в північній частині міста в зоні виробничої забудови і обмежена: з північної та східної сторін – пайованими землями, з західної – виробничою дорогою за якою розташоване ТОВ «НВП «УКРОРГСИНТЕЗ». З південної сторони територія планування межує із землями ТзОВ «АЯКС-СЕРВІС», пайованими землями та виробничою дорогою.

Згідно генерального плану м.Сокаля, розробленого державним інститутом проектування міст “Містопроект”, дана територія визначена, як територія виробничої забудови. В проєкті ДПТ враховано основні рішення генплану м.Сокаль.

Проєкт детального плану території уточнює положення діючої містобудівної документації.

						28/2025-ДПТ-ПЗ		
Зм.	Кільк.	Зак.	№ док	Підпис	дата	Стратегія просторового розвитку території Стадія ДПТ Аркуш 1 Аркушів ФОП Дідик І.Є.		
ГАП		Г. Дідик						
Розробив		Н.Прус						
Перевірив		Т.Дідик						

Даним проєктом передбачено визначення параметрів земельних ділянок для розташування та обслуговування науково-дослідного підприємства по виробництву неорганічних реактивів при відсутності хлорних цехів шляхом реконструкції викуплених нежитлових будівель та будівництво нових виробничих, складських, адміністративно-побутових та допоміжних будівель .

Існуюча планувальна структура території детального планування характеризується наявністю існуючої забудови виробничого та адміністративно-побутового призначення.

Обмеженнями при розплануванні вулично-дорожньої мережі в першу чергу є наявна планувальна структура існуючої забудови, що частково сформувала вулично-дорожню мережу.

1.2. Землеустрій та землекористування

Сучасне використання земель

На даний час частина території детального планування використовується для обслуговування існуючих нежитлових будівель виробничого та адміністративно-побутового призначення без зареєстрованого речового права на них. Це несформовані ділянки запасу під існуючими виробничими будівлями.

Решта території детального планування поросла чагарниками та багаторічними зеленими насадженнями.

1.3. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

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

На території планування немає дерев цінних порід. Даних щодо складу та якості ґрунтів немає. Небезпечні геологічні процеси відсутні. Даних щодо підземних вод та їх якості немає. Особливо-цінних земель немає.

Програма у сфері формування, збереження та використання екомережі не розроблялась. Місцева схема формування екомережі не розроблялась.

Територія детального планування знаходиться на відстані понад 700 м від території Смарагдової мережі України у Львівській області.

1.4. Обмеження у використанні земельних ділянок

Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок

Згідно з генеральним планом, територія планування знаходиться в межах 1000-метрової санітарно-захисної зони (СЗЗ) від багатогалузевого комплексу виробничих підприємств (супутніх хімічній промисловості).

Режимоутворюючих об'єктів на території детального планування немає.

Поряд з територією проектування розташоване науково-дослідне підприємство по виробництву неорганічних реактивів при відсутності хлорних цехів, яке відноситься до V класу за санітарною класифікацією підприємств і має санітарно-захисну зону 50 м; деревообробне та меблеве підприємство ТЗОВ "Аякс Сервіс" , яке відноситься до V класу за санітарною класифікацією підприємств і має санітарно-захисну зону 50 м та підприємство по виготовленню деревного вугілля піролізним методом, яке відноситься до II класу за санітарною класифікацією підприємств і має санітарно-захисну зону 500 м.

Інженерні мережі на території детального планування відсутні.

1.5. Забудова територій та господарська діяльність

Розміщення житлового фонду

В межах території детального планування житлова забудова відсутня.

Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

В межах території детального планування відсутні ділові центри та інноваційні об'єкти.

Розміщення виробничих об'єктів

На території планування розташовані виробничі та допоміжні будівлі, більша частина яких належать на правах власності ТОВ «Науково-виробниче підприємство «УКРОРГСИНТЕЗ», а саме:

						28/2025-ДПТ-ПЗ	Арк.
							2
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	дата		

- побутовий корпус загальною площею 1025,10 м²;
- будівля насосної станції загальною площею 508,10 м²;
- корпус ХВО з побутовими приміщеннями загальною площею 1406,10 м²;
- газо-розподільчий пункт загальною площею 155,00 м²;
- головний матеріальний склад загальною площею 3485,90 м²;
- склад купоросного масла загальною площею 120,10 м²;
- склад мокроого зберігання соди загальною площею 161,40 м²;
- будівля мазутки загальною площею 208,60 м²;
- тимчасова майстерня і склад ЮТМ загальною площею 910,00 м²;
- прохідна загальною площею 12,10 м²;
- газорегульвальна станція загальною площею 1249,60 м²;
- склад хімікатів і регенерації мастил загальною площею 739,90 м²;
- склад балонів загальною площею 61,40 м²;

Також на даній території розташована виробнича будівля, яка належить на правах приватної власності приватному підприємству «Бізнес СВ».

На даний час існуючі виробничі будівлі не функціонують. Частина будівель знаходиться в незадовільному стані та підлягає демонтажу.

Збереження традиційного середовища

Місто Сокаль занесене до Списку **історичних населених місць України** (населених місць, які зберегли повністю або частково історичний ареал). Перші згадки про місто датовані 15 серпнем 1411 року. Територія детального планування розташована у виробничій зоні міста та не входить в межі історичного ареалу міста. Об'єктів культурної спадщини на даній території не виявлено.

1.6. Обслуговування населення

В межах території планування відсутні об'єкти обслуговування .

1.7. Транспортна мобільність та інфраструктура

Транспортні зв'язки та транспортний попит

Територія опрацювання має сформовану вулично-дорожню мережу, зручне розташування та можливості під'їзду автомобільного транспорту.

Територія детального планування обмежена з північної, східної та частково південної сторін існуючою ґрунтовою дорогою, з західної та частково південної сторін – існуючими виробничими дорогами .

Доступ до території планування здійснюється від вулиці Яворницького мережею існуючих виробничих доріг та проїздів. Існуючі транспортні шляхи здатні прийняти додаткове навантаження у разі будівництва нових об'єктів на території планування.

Організація зовнішнього транспортного сполучення

Основний транспортний потік проходить вулицею Яворницького, яка одночасно являється автомобільною дорогою територіального значення Т-1412 Шептицький -Скоморохи .

Найближчі аеропорти та аеродроми розташовуються на відстані понад 100 км, найближча залізнична станція Сокаль знаходиться за 6 км від території детального планування.

Дорожньо-транспортна інфраструктура

Дорожньо-транспортна інфраструктура в межах території планування знаходиться в незадовільному стані.

Існуючі виробничі дороги та проїзди, що проходять територією планування, знаходяться в незадовільному стані і потребують реконструкції та облаштування твердого покриття із асфальтобетону.

Організація громадського транспорту

Громадський транспорт представлений автобусами (маршрутним таксі), маршрути яких проходять повз територію проектування по вул. Яворницького. В західній частині на віддалі 370 м від території планування знаходиться автобусна зупинка .

Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

В межах території ДП вздовж існуючих виробничих доріг та проїздів тротуари відсутні.

Велодоріжок в межах території планування немає.

						28/2025-ДПТ-ПЗ	Арк.
							3
Зм.	Кільк.	Арк.	Недок	Підпис	дата		

Організація паркувального простору

В межах території детального планування відсутні місця тимчасового паркування для легкових та вантажних автомобілів.

1.8. Інженерне забезпечення території трубопровідний транспорт та телекомунікації Водопостачання та водовідведення

На території проектування відсутні мережі центрального водопроводу, побутової і дощової каналізації.

Електропостачання

В межах проєктованої території мережі електропостачання відсутні.

Газопостачання

В межах території детального планування газові мережі відсутні.

Теплопостачання

В межах території детального планування мережі теплопостачання відсутні.

Трубопровідний транспорт.

Магістральних трубопроводів на території планування немає.

Телекомунікаційні мережі та об'єкти

В межах території детального планування телекомунікаційні мережі та об'єкти відсутні.

1.9. Підготовка та благоустрій території

Інженерна підготовка та захист території

Інженерно-геологічні вишукування на території планування міською ТГ не проводились.

Проекти з інженерного забезпечення не розроблялися.

В інженерно-геологічному відношенні на території міста виділяються придатні, обмежено-придатні і непридатні для будівництва території.

До територій придатних для будівництва без попередньої інженерної підготовки належать ділянки з ухилом поверхні до 10% і заляганням ґрунтових вод на глибині 3 м і більше від поверхні землі, складені супісками, суглинками, пісками та мергелями з розрахунковим тиском на них більше 1,5 кг/см².

До територій обмежено-придатних для будівництва, які вимагають попередньої інженерної підготовки належать:

- ділянки з ухилом до 10% і заляганням ґрунтових вод на глибині 5-10 м від поверхні землі, складені супісками, суглинками, пісками та мергелями з розрахунковим тиском на них більше 1,5 кг/см²;
- ділянки з ухилом від 10 до 20%, складені супісками, суглинками, пісками та мергелями з розрахунковим тиском на них більше 1,5 кг/см²;
- ділянки з ухилом до 10% і заляганням ґрунтових вод на глибині 2,5-0,7 м від поверхні землі, складені супісками, суглинками та пісками мергелями з розрахунковим тиском на них від 1,5 до 2,0 кг/см²;
- високі заплавні тераси річок Західний Буг і Торічна, що затоплюються паводками 1% забезпеченості;

До територій непридатних для будівництва належать:

- заплава р.Західний Буг, яка щорічно затоплюється паводковими водами і складена ґрунтами із слабкими несучими властивостями;
- схили з ухилом понад 20%;

Сейсмічність району 6 балів.

Зважаючи на помірний рельєф ділянки проектування даної території можна віднести до територій сприятливих для забудови. Планування на даній території не вимагає значних капіталовкладень в підготовку території.

По території планування випуск стічних вод здійснюється по існуючому рельєфу.

Благоустрій території

Територія детального планування потребує комплексного облаштування та формування благоустрою, впорядкування доріг, проїздів і підходів.

Використання підземного простору

В межах території детального плану знаходиться існуюче протирадіаційне укриття №51676 площею 275,7 м².

						28/2025-ДПТ-ПЗ	Арк.
							4
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	дата		

Поводження з відходами

На даний час в Сокалі організована планова санітарна очистка території поселення. Побутові відходи збираються в сміттєзбірники та контейнери для роздільного сортування відходів. По мірі накопичення в них сміття, побутові відходи вивозяться спеціалізованим автотранспортом міської ради згідно укладених угод на місце їх подальшої утилізації або переробки.

Вивіз сміття здійснюється на полігон твердих побутових відходів (ТПВ).

II. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ.

Згідно генерального плану м.Сокаль територія детального планування являє собою виробничу зону міста. В подальшому передбачається не змінювати функціональне призначення території планування.

III. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ.

3.1. Просторово-планувальна організація території

Ситуаційний план

Ділянка, на яку розробляється проєкт детального плану території, розташована в північній частині міста на території колишнього хімзаводу і обмежена з усіх сторін землями Сокальської міської ради, а саме: з північної та східної сторін – пайованими землями, з західної – виробничою дорогою за якою розташоване ТОВ «НВП «УКРОРГСИНТЕЗ». З південної сторони територія планування межує із землями ТзОВ «АЯКС-СЕРВІС», пайованими землями та виробничою дорогою.

Відповідно до генерального плану м.Сокаля та проєкту зонування промзони, розроблених державним інститутом проєктування міст “Містопроект”, дана територія визначена, як територія виробничої забудови. В проєкті ДПТ враховано основні рішення генплану м.Сокаль та проєкту зонування промзони.

Даним проєктом передбачено визначення параметрів земельних ділянок для розташування та обслуговування науково-дослідного підприємства по виробництву неорганічних реактивів при відсутності хлорних цехів шляхом реконструкції викуплених нежитлових будівель та будівництва нових з урахуванням перспективи розвитку даного підприємства.

Проєктних об'єктів державних та регіональних інтересів, розміщення яких на території детального планування визначено містобудівною документацією вищого рівня, немає.

Планувальний каркас та система розселення

Пропонована для містобудівного освоєння ділянка знаходиться в промисловій зоні міста поряд з діючими підприємствами, в місці зручного транспортного сполучення і пішохідних зв'язків. З західної та південної сторін територія обмежена існуючими виробничими дорогами, з північної, східної та частково південної сторін – існуючими ґрунтовими дорогами.

Обмеженнями при розплануванні вулично-дорожньої мережі в першу чергу є наявна планувальна структура існуючої забудови, що сформувала вулично-дорожню мережу. Проєктом передбачено використати існуючу структуру дорожньої мережі і доповнити її внутрішніми виробничими проїздами. В цілому територія добре спланована, до окремих виробничих територій передбачені доїзди.

Існуюча планувальна структура території детального планування характеризується наявністю існуючої забудови виробничого та адміністративно-побутового призначення. Частина існуючих будівель пропонується реконструювати під виробничі, адміністративно-побутові та допоміжні будівлі. Частина викуплених будівель знаходиться в незадовільному стані та підлягає демонтажу. На вільній від забудови території пропонується будівництво нових виробничих, складських, адміністративно-побутових та допоміжних будівель.

Детальним планом передбачається визначення параметрів земельних ділянок для розташування та обслуговування виробничо-складських підприємств та визначення параметрів земельної ділянки для обслуговування споруди цивільного захисту.

						28/2025-ДПТ-ПЗ	Арк.
							5
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	дата		

3.2. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

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

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

Оскільки, територія проєктування розташована в санітарно-захисній зоні виробничих об'єктів II-V класів санітарної класифікації підприємств, детальним планом території пропонується вільні від забудови території використати для озеленення. Крім основної функції, озеленення служитиме сполучним композиційним елементом архітектурно-планувальної структури промислової і сільбищної території.

На території планування озеленення представлене ділянками озеленення обмеженого користування – на виробничих територіях, озеленення загального користування – в межах червоних ліній виробничих доріг.

Площа озелених виробничих територій становить 14,99 га. Тобто, рівень озеленення виробничих територій становить 52%, що задовольняє вимогам п.6.2 ДСП 173-96.

Мінімальна площа озеленення санітарно-захисної зони повинна складати 60%. Зі сторони житлової забудови передбачено влаштування смуги дерево-чагарникових насаджень шириною 20 м. Вздовж межі території виробничої зони, а також для відокремлення окремих виробничих об'єктів передбачено улаштування зелених смуг шириною не менше 5 м.

Заходи містобудівної документації направлені на раціональне та екологічно безпечне поведіння з відходами й відповідно мінімізацію негативного впливу на навколишнє середовище і здоров'я людей.

3.3. Обмеження у використанні земельних ділянок.

Проєктні обмеження у використанні земельних ділянок

Види обмежень (у тому числі обмежень у сфері забудови) встановлено відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 року № 654 "Про затвердження класифікації обмежень, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території".

На даний час власниками більшої частини викуплених нежитлових будівель є ТОВ «НВП «УКРОРГСИНТЕЗ». Виробнича діяльність ТОВ «НВП «УКРОРГСИНТЕЗ» передбачає розташування підприємства по виробництву неорганічних реактивів при відсутності хлорних цехів.

Детальним планом території передбачено розташування підприємства по виробництву неорганічних реактивів при відсутності хлорних цехів. Дане підприємство відноситься до V класу санітарної класифікації підприємств. Згідно додатку 4 ДСП 173-96 санітарно-захисна зона від даного об'єкту становить 50 м.

Крім даного підприємства в межах території детального плану розташована виробнича будівля ПП «Бізнес СВ». На даний час підприємство не функціонує. Проєктом передбачено на перспективу розташування виробничого об'єкту IV-V класу санітарної класифікації підприємств із санітарно-захисною зоною 100-50 м.

Проєкт детального плану території є уточненням рішень генерального плану м.Сокаль, а проєктовані об'єкти, розташовані в межах існуючих санітарно-охоронних зон, не впливатимуть на зміну меж санітарно-захисних зон від виробничих об'єктів.

На даний час режимоутворюючими об'єктами на території детального планування є науково-дослідне підприємство по виробництву неорганічних реактивів при відсутності хлорних цехів, яке відноситься до V класу за санітарною класифікацією підприємств і має санітарно-захисну зону 50 м та підприємство по виготовленню деревного вугілля піролізним методом, яке відноситься до II класу за санітарною класифікацією підприємств і має санітарно-захисну зону 500 м.

							28/2025-ДПТ-ПЗ	Арк.
								6
Зм.	Кільк.	Арк.	Недок.	Підпис	дата			

Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

В межах території детального планування наявні обмеження від споруд інженерної інфраструктури, що мають охоронні зони. Охоронні зони від проєктованих інженерних мереж прийнято згідно ДБН Б.2.2-12:2019:

- від трубопроводів мережі водопостачання – 5 м в обидва боки від краю труби до фундаментів будівель та споруд;
- від самопливної побутової та дощової каналізації – 3м в обидва боки від краю труби до фундаментів будівель та споруд;
- від повітряної лінії електропередач ПЛЛ-0,4 кВ – 2 м в обидва боки від проводів;

3.4. Функціональне зонування території детального планування

Функціональне зонування території детального плану розроблено згідно Додатків 59,60 Порядку ведення Державного земельного кадастру (далі – Порядок), затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 “Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру, із змінами, внесеними згідно з Постановами КМ № 821 від 28.07.2021, № 1077 від 27.09.2022, № 106 від 04.02.2023, № 897 від 02.08.2024, № 1557 від 31.12.2024, № 6 від 07.01.2025р.

Детальним планом території визначено функціональне призначення земельних ділянок, планувальну структуру, правовий режим, умови та обмеження використання територій у кожній зоні, в тому числі режими забудови територій, які встановлені генеральним планом населеного пункту.

Сукупність видів використання та граничних параметрів нового будівництва та реконструкції об'єктів нерухомості у складі містобудівного регламенту є єдиними для усіх об'єктів в межах відповідної зони (підзони), якщо інше не обумовлене у складі регламенту.

В межах території детального плану можна виділити такі функціональні зони;

Виробничі зони В.

Зони розміщення підприємств IV-V класів шкідливості (В-4, В-5) . Призначаються для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон від 50 до 100 м.

Відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій , дані території відносяться до територій виробничих підприємств (20100.0).

Згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок, дані ділянки відносяться до категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (900) .

Переважні види використання:

- для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02);
- Супутні види дозволеного використання:
 - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (03.07) ;
 - для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування (03.08) ;
 - для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (03.10) ;
 - для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки (03.11);
 - для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС (03.14);
 - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води) (11.04);
 - для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту (12.01);
 - для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства (12.04);
 - для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу (12.11);
 - земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні (12.13);

						28/2025-ДПТ-ПЗ	Арк.
							7
Зм.	Кільк.	Арк.	Недок	Підпис	дата		

- для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії (14.02);

- для розміщення та експлуатації інших технічних засобів (13.03);

Зона транспортної інфраструктури (ТР-2) до якої відносяться території вулиць, проїздів, майданів, доріг (в межах червоних ліній). Відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій, дана територія відноситься до територій вулиць та доріг (20300.0).

Згідно Класифікатора видів цільового призначення дані земельні ділянки відносяться до категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики та іншого призначення (900).

Переважні види використання:

- земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні (12.13).

Супутні види забудови та іншого використання земельних ділянок:

- земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення (11.07);

- земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування (07.08);

- для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії (14.02);

3.5. Забудова територій та господарська діяльність

Розміщення житлового фонду

В межах території детального планування розташування житлової забудови не передбачено.

Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

В межах території детального планування розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів не передбачається.

Розміщення виробничих об'єктів

Територія детального планування розташована у виробничій зоні міста.

Проект детального планування передбачає розташування науково-дослідного підприємства по виробництву неорганічних реактивів при відсутності хлорних цехів шляхом реконструкції викуплених будівель під виробничі, складські, адміністративно-побутові та допоміжні приміщення, а також визначення параметрів земельних ділянок виробничих об'єктів, розташованих в межах території планування.

Ділянка №1 науково-дослідного підприємства по виробництву неорганічних реактивів

Основні техніко-економічні показники :

- площа земельної ділянки - 26,9076 га
- площа забудови, в тому числі: - 52737 м²
- площа існуючої забудови - 7131 м²
- площа проектованої забудови - 45606 м²
- умовна висота будівлі - від 6,0 м до 15,0 м
- поверховість - 1-3 поверхи

Ділянка №2 протирадіаційное укриття

Основні техніко-економічні показники :

- площа земельної ділянки - 0,2710 га
- загальна площа - 275,70 м²
- об'єм захисної споруди - 1599 м³

Ділянка №3 приватного підприємства «Бізнес СВ»

Основні техніко-економічні показники :

- площа земельної ділянки - 1,6575 га
- площа забудови, в тому числі: - 6488 м²
- площа існуючої забудови - 6488 м²
- умовна висота будівлі - 15 м
- поверховість - 2 поверхи

						28/2025-ДПТ-ПЗ	Арк.
							11
Зм.	Кільк.	Арк.	Недок	Підпис	дата		

Збереження традиційного середовища

Місто Сокаль занесене до Списку історичних населених місць України (населених місць, які зберегли повністю або частково історичний ареал). Перші згадки про місто датовані 15 серпнем 1411 року. Територія детального планування не входить в межі історичного ареалу міста і об'єктів культурної спадщини на даній території не виявлено.

3.6. Обслуговування населення

В межах детального плану території об'єктів побутового обслуговування не передбачено .

Мешканці міста користуються існуючими об'єктами обслуговування, які розташовані в м.Сокаль.

3.7. Транспортна мобільність та інфраструктура

Дорожньо-транспортна інфраструктура

Існуюча дорожньо-транспортна інфраструктура досить розвинена та не потребує суттєвих змін. Доїзди забезпечуються до існуючих та проєктованих ділянок від вулиці Яворницького мережею виробничих доріг.

Вулиця Яворницького являється магістральною вулицею двостороннього руху з рухом автобусів та транзитного транспорту. Проїзна частина вулиці Яворницького має тверде покриття із асфальтобетону, яке потребує капітального ремонту. Згідно генерального плану ширина вул. Яворницького в межах червоних ліній прийнята 30,0 м, в тому числі ширина проїзної частини становить 7,5 м. Вулиця Яворницького підлягає реконструкції з приведенням її до нормативних параметрів згідно ДБН.

На території проєктування передбачено збереження існуючих виробничих доріг та проїздів, як основних шляхів доступу до окремих виробничих територій, а також трасування нових виробничих доріг та проїздів.

Існуючі виробничі дороги та проїзди, що проходять територією проєктування підлягають реконструкції. Ширину виробничої дороги, що проходить з південної сторони ділянки прийнято в межах червоних ліній 20,00 м, в тому числі, ширина проїзної частини –7,50 м.

Попередньо розробленим ДПТ в західній частині вздовж території детального планування було запроєктовано виробничу дорогу шириною 18,0 м, в тому числі, ширина проїзної частини – 7,5 м. Від цієї дороги в південно-східному напрямку до існуючої споруди ПРУ запроєктовано виробничу дорогу шириною 12,0 м, в тому числі, ширина проїзної частини – 7,0 м.

Виробничу дорогу, що проходять з північної та східної сторін вздовж території планування прийнято шириною 15,0 м, в тому числі, ширина проїзної частини –7,0м.

По існуючих дорогах та проїздах передбачається рух переважно вантажного автотранспорту.

На кресленні організації руху транспорту і пішоходів (лист № 3) в масштабі 1:100, показано поперечні профілі виробничих доріг. Поперечні профілі проїзної частини прийняті згідно з ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

Організація громадського транспорту

Основний транспортний потік громадського транспорту проходить вулицею Яворницького, яка одночасно являється автомобільною дорогою територіального значення Т-1412 Шептицький-Скоморохи. Даною вулицею відбувається рух громадського, транзитного, вантажного та легкового автотранспорту.

Громадський транспорт представлений автобусами (маршрутним таксі). В південно-західній частині території планування знаходиться автобусна зупинка .

Змін до руху громадського транспорту проєктом детального планування не передбачено.

Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

В межах території ДП вздовж існуючих виробничих доріг та проїздів тротуари та велодоріжки відсутні.

Проєктом передбачається впорядкування мережі пішохідних шляхів, влаштування тротуарів в межах червоних ліній виробничих доріг та проїздів. Ширина тротуарів приймається 1,5 м.

Пішохідні зв'язки організуються тротуарами вздовж червоних ліній виробничих доріг та проїздів.

						28/2025-ДПТ-ПЗ	Арк.
							12
Зм.	Кільк.	Арк.	Недок	Підпис	дата		

Проектом забезпечено виконання вимог ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд» при проектуванні тротуарів щодо врахування інтересів маломобільних груп населення.

Організація паркувального простору

На території кожного підприємства запроєктовано місця тимчасового паркування для легкових та вантажних автомобілів. Кількість паркувальних місць визначено згідно таб.10.8 ДБН Б.2.2-12:2019. В межах території планування передбачено 10 автостоянок для великогабаритного транспорту на 95 машиномісць та 4 гостьові автостоянки на 64 легкові автомобілі в тому числі: 8 паркувальних місць для маломобільних груп населення.

3.8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації

Інженерне забезпечення проєктованих об'єктів передбачається від існуючих мереж згідно технічних умов, що видаються відповідними службами.

Конкретні рішення по інженерному забезпеченню уточнюються на подальших стадіях проєктування після остаточного визначення інвесторами намірів забудови.

Даним проєктом ДПТ пропонуються принципові рішення по інженерному забезпеченню існуючої та проєктованої забудови в межах ДПТ (див. лист № 5).

Водопостачання та водовідведення

Існуючі виробничі об'єкти, розташовані на території планування, не підключені до існуючих мереж центрального водопостачання.

Забезпечення водою проєктованих виробничих об'єктів пропонується здійснюватися від існуючої водопровідної мережі міста. Для проєктованих об'єктів потреба у воді орієнтовно становитиме 30,0 м³/добу.

Відведення побутових стічних вод від проєктованих об'єктів пропонується вирішити шляхом підключенням до існуючих каналізаційних мереж, що проходять з західної сторони за межами території детального планування, згідно технічних умов експлуатуючої служби.

Кількість відведених побутових стічних вод прийнято по водоспоживанню і становить 30,0 м³/добу.

Пожежогашіння.

З метою забезпечення протипожежної безпеки проєктованих об'єктів, на території планування передбачено облаштування 4 водозабірних свердловин технічної води від яких передбачено протипожежний водопровід зі встановленням пожежних гідрантів.

Витрати води на зовнішнє пожежогашіння – не менше 35 л/сек (згідно ДБН В.2.5-74:2013, п. 6.2).

На території детального плану передбачено також облаштування відкритих пожежних водойм з забезпеченням доступу до них пожежних автомобілів.

Електропостачання.

Існуюча забудова, розташована в межах проєктованої території не забезпечена електропостачанням.

Електропостачання існуючих та проєктованих об'єктів передбачається від існуючих електричних мереж згідно технічних умов, що видаються експлуатуючою службою.

Орієнтовне розрахункове навантаження проєктованих об'єктів складатиме 1000 кВт.

Конкретні рішення по інженерному забезпеченню уточнюються на подальших стадіях проєктування.

Газопостачання.

Газопостачання проєктованих об'єктів в межах території ДП не передбачається.

Теплопостачання.

Джерелом теплопостачання виробничих та адміністративно-побутових об'єктів служитимуть індивідуальні паливні та малі котельні на тверде паливо, а також можливе теплопостачання від електромереж. Споживання тепла та вибір типу обладнання вирішується на наступних стадіях проєктування.

З метою забезпечення економії паливно-енергетичних ресурсів, при наступних стадіях проєктування необхідно впровадження ефективних проєктних рішень, враховуючи можливість використання альтернативних видів палива і застосування будівельних конструкцій з підвищеними теплофізичними властивостями.

						28/2025-ДПТ-ПЗ	Арк.
							13
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	дата		

Трубопровідний транспорт.

Магістральних трубопроводів на території планування немає.

Телекомунікаційні мережі та об'єкти

В межах території детального планування телекомунікаційні мережі та об'єкти відсутні.

3.9. Інженерна підготовка та благоустрій територій**Інженерна підготовка і захист території**

В склад заходів по інженерній підготовці території, згідно з характером наміченого використання та планувальної організації території, включено вертикальне планування території та поверхневе водовідведення.

Вертикальне планування території слід виконувати з урахуванням збереження існуючого ландшафту, збереження ґрунтів і деревних насаджень.

Вздовж виробничих доріг та проїздів функціонує мережа збору поверхневих стічних вод.

Інженерна підготовка території здійснюється з метою поліпшення гігієнічних умов, підготовки території під будівництво доріг, будівель та споруд, вирівнювання поверхні ділянки за проектними відмітками, тобто „вертикальне планування“, що безпосередньо пов'язане з організацією поверхневого стоку дощових і талих вод та мінімального обсягу земляних робіт.

Відведення дощових та талих вод з території проєктованих об'єктів буде здійснюватися відкритою системою дощової каналізації по ухилу рельєфу в існуючі канами зі швидкостями, які виключають ерозію ґрунтів. Всі транспортні проїзди та майданчики облаштовуються із необхідним ухилом, який дозволяє стікати поверхневим водам в дощову каналізацію.

З метою очищення дощових вод від паливно-мастильних матеріалів з території автостоянок передбачено встановлення нафтовловлювачів типу MakBoxRain. Очищена вода може скидатися в підземний дренаж, існуючі канами або протипожежні водойми.

Схему інженерної підготовки розроблено на топоідоснові масштабу 1:1000 з січенням горизонталями через 1,0 (0,5) м (див. лист № 6).

На схемі приведені напрямки і величини проєктованих ухилів, а також проєктовані та існуючі відмітки по осі проїзної частини доріг, на перехрестях і в місцях основних перегинів поздовжнього профілю. Проєктовані поздовжні ухили відповідають нормативам та в основному назначені з метою відведення дощових та талих вод з території проєктованих будівель в сторону проїздів та доріг.

Благоустрій території

Облаштування території детального планування повинно відбуватися з дотриманням екологічних вимог та забезпеченням комплексного благоустрою території.

Зовнішній благоустрій - це комплекс заходів з ландшафтної, архітектурно-просторової та естетичної організації території виробничої зони, що забезпечують комфортні умови праці та відпочинку. Вони включають в себе вирішення та розміщення малих архітектурних форм, елементів реклами, майданчиків для відпочинку, формування системи зелених насаджень (у тому числі декоративне озеленення, насадження квітників), освітлення території тощо.

При розробці детального плану території передбачено комплексний благоустрій території, зокрема: благоустрій виробничих доріг та проїздів в межах червоних ліній, благоустрій ділянок окремих виробництв з влаштуванням твердого покриття.

Освоєння території повинно відбуватися з дотриманням природоохоронних заходів, недопущення порушень гідрологічного режиму земельних ділянок, максимальним збереженням існуючих дерев та площі земельних ділянок з рослинним покривом. Верхній родючий шар ґрунту підлягає вивезенню з подальшим використанням його для поліпшення малопродуктивних угідь та благоустрою населених пунктів і промислових зон.

Вільну від забудови територію впорядкувати, озеленити. Одним із основних елементів благоустрою є зелені насадження. Для озеленення території необхідно застосовувати місцеві види деревно-чагарникових рослин з урахуванням їх санітарно-захисних та декоративних властивостей і стійкості до шкідливих речовин. Зі сторони житлової забудови передбачено смугу шумозахисних деревно-чагарникових насаджень шириною не менше 20 м. Для відокремлення виробничих підприємств одне від одного передбачено влаштування смуг зелених насаджень завширшки не менше 5 м. Рівень озеленення проєктованих виробничих територій становить

						28/2025-ДПТ-ПЗ	Арк.
							14
Зм.	Кільк.	Арк.	Недок	Підпис	дата		

52%, що відповідає вимогам п.6.2 ДСП 173-96. Площа озелених територій в межах санітарно-захисних зон становить 71%, що задовільняє вимогам п.5.13 ДСП 173-96.

Проїзди та пішохідні доріжки необхідно облаштовувати з твердим покриттям. З проїзної частини необхідно організувати поверхневий стік.

Передбачено тротуари для руху пішоходів, озеленені зони загального користування та озеленені зони спеціального призначення.

Використання підземного простору

На території планування розташована споруда цивільного захисту (протирадіаційне укриття).

Поводження з відходами

Побутові відходи збираються в сміттєзбірники та контейнери для роздільного сортування відходів. По мірі накопичення в них сміття, побутові відходи вивозяться спеціалізованим автотранспортом міської ради згідно укладених угод на місце їх подальшої утилізації або переробки. Кількість побутового сміття від проєктованих об'єктів складатиме близько 55 тон на рік.

3.10. Землеустрій та землекористування.

Землевпорядні заходи перспективного використання земель

Землевпорядні заходи перспективного використання земель формуються на основі розроблених проєктних рішень.

Земельним кодексом України визначені різні категорії земель (ст. 19) і встановлено, що види використання земельної ділянки в межах певної категорії (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно за вимогами, встановленими законом до використання земель цієї категорії з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою. Це положення, так само як і ч. 2 ст. 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр», передбачає внесення відомостей щодо цільового призначення земельних ділянок, а саме категорію земель і вид використання земельної ділянки.

Категорія та цільове призначення земельної ділянки можуть бути змінені без розробки землевпорядної документації за умови дотримання таких вимог (згідно ч.6ст. 20 ЗКУ):

2) зміна цільового призначення не впливає на дію встановлених обмежень у використанні земель;

3) якщо земельна ділянка перебуває в користуванні (наприклад, оренда, емфітевзис, суперфіцій) або в заставі, то потрібне погодження землекористувача/заставотримача на зміну цільового призначення (ч.1 ст. 7 ЗКУ), підпис якого посвідчується нотаріально.

Зміна цільового призначення землекористувачем земельної ділянки державної, комунальної власності, наданої йому в користування без проведення земельних торгів для провадження певної діяльності, не має призводити до провадження ним на такій земельній ділянці іншої діяльності (крім випадків розташування на земельній ділянці будівель, споруд, що перебувають у власності землекористувача).

Проєктом передбачається впорядкування території планування та формування нових ділянок.

Формування земельних ділянок

Територія проєктування знаходиться в м.Сокаль вул.Яворницького та межує з вісьмома зареєстрованими ділянками, а саме:

1. Кад.№ 4624810100:01:001:0051 площею 7.8115 га (КВЦПЗ 11.02)
2. Кад.№ 4624810100:01:001:0058 площею 3.3512 га (КВЦПЗ 11.02)
3. Кад.№ 4624810100:01:001:0057 площею 0.4413 га (КВЦПЗ 14.01)
4. Кад.№ 4624810100:01:001:0649 площею 0.8728 га (КВЦПЗ 11.02)
5. Кад.№ 4624810100:01:001:0040 площею 0.8678 га (КВЦПЗ 11.02)
6. Кад.№ 4624810100:01:001:0039 площею 0.1274 га (КВЦПЗ 11.02)
7. Кад.№ 4624810100:01:001:0041 площею 0.6087 га (КВЦПЗ 11.02)
8. Кад.№ 4624810100:01:001:0042 площею 0.6938 га (КВЦПЗ 11.02)

На земельній ділянці розташовані будівлі приватної власності, тому власники мають право відвести земельні ділянки як орендарі з урахуванням всіх обмежень та сервітутів. Перелік таких

						28/2025-ДПТ-ПЗ	Арк.
							15
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	дата		

ділянок наведено в «План земельних ділянок сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру».

Детальним планом визначаються земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності. Відомості про такі земельні ділянки вносяться до Державного земельного кадастру.

Реєстрація земельних ділянок

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування за результатами складення документації із землеустрою після її погодження у встановленому порядку та до прийняття рішення про її затвердження органом державної влади або органом місцевого самоврядування (у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню таким органом).

Відомості про такі земельні ділянки вносяться до Державного земельного кадастру.

План земельно-господарського устрою у складі містобудівної документації має відомості щодо цільового та функціонального використання територій міста; форм власності земельних ділянок (державна, комунальна, приватна); обмежень та обтяжень на земельні ділянки. Також формуються дані щодо земельних ділянок для перспективного розвитку, база вільних ділянок, що можуть бути надані для залучення інвестицій.

3.11. План реалізації містобудівної документації

Реалізація містобудівної документації передбачена поетапно. Основні показники містобудівної документації розраховані на короткостроковий період (до п'яти років – 2030р.), середньостроковий період (2035р.), а також довгострокову перспективу (2045р.).

Техніко-економічні показники наведено в Додатку 1.

Перелік проєктних рішень містобудівної документації

Детальний план території розробляється з метою визначення планувальної структури виробничих територій, параметрів земельних ділянок для розташування виробничих об'єктів, параметрів забудови для будівництва виробничих, складських, адміністративно-побутових та допоміжних будівель; визначення існуючих та прогнозованих планувальних обмежень використання території згідно з державними, будівельними та санітарно-гігієнічними нормами; визначення містобудівних умов та обмежень забудови земельних ділянок.

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

При розробці детального плану території врахована наступна містобудівна документація: Генеральний план м.Сокаля Львівської області, розроблений ДППМ «Містопроект» в 2008 році та затверджений рішенням Сокальської міської ради №4 від 12.03.2008 року.

- Проєкт зонування промзони розроблений ДППМ „Містопроект» та затверджений рішенням №822 від 25.09.2014 року.

Перелік відповідності містобудівної документації

Генеральний план м.Сокаль Сокальського району Львівської області, розроблений ДП Державний інститут проектування міст «Містопроект» у 2008 році визначає територію планування як зону промислової забудови.

За містобудівною документацією територія проектування належить до виробничої забудови, що відповідає рішенням генерального плану міста Сокаль.

Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування

Перспективний економічний і соціальний розвиток міста передбачає збереження і подальший розвиток існуючих підприємств, а також враховує можливість зростання інвестиційної привабливості його територій. Для залучення інвестицій генпланом передбачено резервування окремих, вільних від забудови ділянок для об'єктів виробництва, обслуговування та підприємництва що сприятиме подальшому розвитку міста.

Екологічна безпека територій передбачає дотримання встановлених природоохоронним законодавством вимог щодо охорони навколишнього природного середовища, збереження та раціонального використання природних ресурсів, санітарно-гігієнічних вимог щодо охорони здоров'я людини, здійснення заходів для нейтралізації, утилізації, знищення або переробки всіх шкідливих речовин і відходів.

						28/2025-ДПТ-ПЗ	Арк.
							16
Зм.	Кільк.	Арк.	№доку	Підпис	дата		

Передбачені заходи зі стримування процесу зростання середньої глобальної температури атмосфери Землі Рамковою конвенцією ООН про зміну клімату, Кіотським протоколом до неї, Паризькою кліматичною угодою, а на національному рівні - Концепцією реалізації державної політики у сфері зміни клімату на період до 2030 року, затвердженої розпорядженням Кабінету Міністрів України від 07.12.2016 № 932-р.

В процесі стратегічної екологічної оцінки містобудівної документації необхідно розглянути та проаналізувати документи, що містять екологічні цілі, а також заходи і завдання у сфері охорони здоров'я Закон України «Про основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року».

Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану відображається у разі наявності обмежень, встановлених історико – архітектурним опорним планом або об'єктів культурної спадщини на території проектування для міст, внесених до списку історичних населених місць України.

Місто Сокаль занесене до Списку історичних населених місць України (населених місць, які зберегли повністю або частково історичний ареал).

Територія детального планування не входить в межі історичного ареалу міста і об'єктів культурної спадщини на даній території не виявлено.

У разі виявлення нової пам'ятки, діяти згідно чинного законодавства.

Перелік врахованих матеріалів

1. Рішення XLIV сесії VIII скликання Сокальської міської ради від 16.05.2024 року №1545.

2. Завдання на проектування

3. Топографічне знімання території в М 1:1000, виконане ПП «Земельно-кадастрове бюро» в 2025 році.

4. Натурні обстеження та фотофіксація території, виконана в ході роботи над проектом в 2025 р.

5. Генеральний план м.Сокаль розроблений ДП ДПМ «Містопроект» в 2008 році.

6. Витяги з Державного реєстру речових прав №37390472 від 11.04.2024 р.; №373944140 від 11.04.2024 р.; №418471454 від 18.03.2025 р.; №428400116 від 23.05.2025 р.; №418254151 від 17.03.2025 р.; №428398215 від 23.05.2025 р.; №428396575 від 23.05.2025 р.; №428399061 від 23.05.2025 р.; №429980745 від 04.06.2025 р.; №43516472 від 11.07.2025 р.;

						28/2025-ДПТ-ПЗ	Арк.
							17
Зм.	Кільк.	Арк.	Недок	Підпис	дата		

4. ОСНОВНІ ПРОЄКТНІ ПОКАЗНИКИ ТЕРИТОРІЇ ПЛАНУВАННЯ

Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проектних показників		
			Коротко-строковий період (до 5 років)	Середньо-строковий період (6-10 років)	Довго-строковий період (понад 10 років)
1	2	3	4	5	6
Територія					
Територія в межах проєкту , в тому числі:	га	31,0465	31,0465	31,0465	31,0465
1) під виробничими об'єктами, в тому числі:	га		28,8361	28,8361	28,8361
- територія науково-дослідного підприємства (ділянка I)	га		26,9076	26,9076	26,9076
- територія споруди цивільного захисту (ділянка II)	га		0,2710	0,2710	0,2710
- територія приватного підприємства «Бізнес СВ» (ділянка III)	га		1,6575	1,6575	1,6575
2) землі загального користування, в тому числі:	га		2,2104	2,2104	2,2104
- вулиці та проїзди	га		2,2104	2,2104	2,2104
- озеленені території	га		-	-	-
Забудова в межах проєкту, всього, в тому числі :					
1) виробнича забудова, в тому числі:			59225	59225	59225
- існуюча	м ²	15099	13619	13619	13619
- проєктована	м ²		45606	45606	45606
- споруда цивільного захисту (протирадіаційне укриття)	м ² загальної площі	275,70	275,70	275,70	275,70
- місткість укриття	місць	350	350	350	350
Поверховість забудови, в тому числі:					
- виробничої	поверхів	1-2	1-3	1-3	1-3
Вулично-дорожня мережа					
Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього, в тому числі:	км		1,530	1,530	1,530
- виробничі дороги	км		1,195	1,195	1,195
- проїзди	км		0,335	0,335	0,335
- тимчасові автостоянки для вантажних автомобілів	машино-місць		95	95	95
- тимчасові автостоянки для легкових автомобілів	машино-місць		64	64	64
Інженерне обладнання					
Водопостачання					
Водоспоживання , всього	м ³ /добу		30,0	30,0	30,0
Каналізація					
Сумарний об'єм стічних вод	м ³ /добу		30,0	30,0	30,0
Електропостачання					
Споживання сумарне проєктованих об'єктів	кВт	-	1000	1000	1000

28/2025-ДПТ-ПЗ

Арк.

18

Зм. Кільк. Арк. Недок Підпис дата

1	2	3	4	5	6
Інженерна підготовка та благоустрій					
Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	<i>га</i>		-	-	-
	<i>% до тер</i>				
Протяжність закритих водостоків	<i>км</i>		-	-	-
Охорона навколишнього середовища					
Санітарно-захисні зони, всього	<i>га</i>		6,7281	6,7281	6,7281
-у тому числі озеленені	<i>га</i>		4,7706	4,7706	4,7706

						28/2025-ДПТ-ПЗ	Арк.
							19
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	дата		