



ФОП БЕРЕЗОВСЬКА Г.П.
РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Реєстраційний номер облікової картки платника податків: 3325714961
Дата та номер запису в ЄДР: 07.07.2021, 2010350000000011641
Юридична адреса: 90157, Закарпатська обл., с. Лоза, буд. 251
E-mail: for.bgp@gmail.com, тел: 0938418670



ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
ОРІЄНТОВНОЮ ПЛОЩЕЮ 20,0000 ГА. З МЕТОЮ
ВИЗНАЧЕННЯ ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ, ПРОСТОРОВОЇ
КОМПОЗИЦІЇ, ПАРАМЕТРІВ ЗАБУДОВИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ
ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ
РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ ВИРОБНИЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗА
АДРЕСОЮ: ЗАКАРПАТСЬКА ОБЛАСТЬ, ХУСТСЬКИЙ РАЙОН,
М. ХУСТ В РАЙОНІ ВУЛ. ОКРУЖНА
(КАР'ЄР ЦЕГЕЛЬНОГО ЗАВОДУ)
СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ
(ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА)
ТОМ 1 (КНИГА)

ЗАМОВНИК:	ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ ХУСТСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ ЗАКАРПАТСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВИКОНАВЕЦЬ:	ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИСМЕЦЬ БЕРЕЗОВСЬКА Г.П.



ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ **БЕРЕЗОВСЬКА Г.П.**

РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Реєстраційний номер облікової картки платника податків: 3325714961

Дата та номер запису в ЄДР: 07.07.2021, 2010350000000011641

Юридична адреса: 90157, Закарпатська обл., с. Лоза, буд. 251

E-mail: for.bgp@gmail.com, тел: 0938418670

Арх. № ДПТ-202-01

Прим. № _____



**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
ОРІЄНТОВНОЮ ПЛОЩЕЮ 20,0000 ГА. З МЕТОЮ
ВИЗНАЧЕННЯ ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ, ПРОСТОРОВОЇ
КОМПОЗИЦІЇ, ПАРАМЕТРІВ ЗАБУДОВИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ
ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ
РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ ВИРОБНИЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗА
АДРЕСОЮ: ЗАКАРПАТСЬКА ОБЛАСТЬ, ХУСТСЬКИЙ РАЙОН,
М. ХУСТ В РАЙОНІ ВУЛ. ОКРУЖНА
(КАР'ЄР ЦЕГЕЛЬНОГО ЗАВОДУ)
СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ
(ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПISКА)
ТОМ 1 (КНИГА)**

Замовник: Виконавчий комітет Хустської міської ради Закарпатської області

Договір: № 202 від 10 червня 2026 року

Фізична особа-підприємець

Головний архітектор проекту



Березовська Г.П.

Березовська Г.П.

КИЇВ-2026

Містобудівна документація місцевого рівня «Детальний план території орієнтовною площею 20,0000 га. з метою визначення планувальної організації, просторової композиції, параметрів забудови та визначення функціонального призначення території для розвитку територій виробничого призначення за адресою: Закарпатська область, Хустський район, м. Хуст в районі вул. Окружна (кар'єр цегельного заводу)» розроблена відповідно до чинних норм, правил та стандартів.

Авторський колектив проєкту:

Головний архітектор проєкту

Г. Березовська



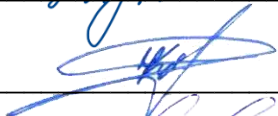
Головний архітектор

А. Заброда



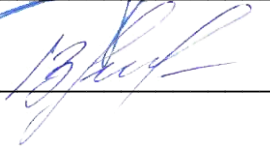
Інженер-землевпорядник

Є. Калюжний



Еколог

Є. Веселова



СКЛАД ПРОЄКТУ

Позначення	Найменування матеріалів	Масштаб	Арх. № / Інв. №
I. Текстова частина			
ТОМ 1	Стратегія просторового розвитку (Пояснювальна записка)	книга	Арх. № ДПТ-202-01
ТОМ 1	Стратегія просторового розвитку (Пояснювальна записка)	брошура	Інв. № ДПТ-202-01-ДСК
ТОМ 2	Звіт про стратегічну екологічну оцінку проєкту документу документу державного планування	книга	Арх. № ДПТ-202-02
II. Додатки			
III. Графічні матеріали			
ДПТ-1	Опорний план існуючого стану використання території проєктування. Існуючі обмеження у використанні земель	1:1 000	Арх. № ДПТ-202-03
ДПТ-1	Опорний план існуючого стану використання території проєктування. Існуючі обмеження у використанні земель	1:1 000	Інв. № ДПТ-202-03-ДСК
ДПТ-2	План розподілу земель за категоріями земель та формою власності, план розподілу земель за угіддями, збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування	1:1 000	Арх. ДПТ-202-04
ДПТ-3	Схема озеленення та благоустрою території	1:1 000	Арх. № ДПТ-202-05
ДПТ-4	Схема інженерної підготовки і захисту території	1:1 000	Інв. № ДПТ-202-06-ДСК
ДПТ-5	Схема обмежень у використанні земель	1:1 000	Інв. № ДПТ-202-07-ДСК
ДПТ-6	Схема просторової композиції території	1:1 000	Арх. № ДПТ-202-08
ДПТ-7	Схема транспортної мобільності та інфраструктури	1:1 000	Арх. № ДПТ-202-09
ДПТ-8	Схема інженерного забезпечення території	1:1 000	Інв. № ДПТ-202-10-ДСК
ДПТ-9	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час	1:1 000	Інв. № ДПТ-202-11-ДСК
ДПТ-10	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий період	1:1 000	Інв. № ДПТ-202-12-ДСК
ДПТ-11	Проектний план	1:1 000	Арх. № ДПТ-202-13
ДПТ-12	План землевпорядних заходів	1:1 000	Арх. № ДПТ-202-14
ДПТ-13	Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури громади	б/м	Арх. № ДПТ-202-15
IV. Матеріали на електронних носіях			
CD-1	Текстові та графічні матеріали	CD-диск	Арх. № ДПТ-202-16
CD-1	Текстові та графічні матеріали	CD-диск	Інв. № ДПТ-202-16-ДСК

ЗМІСТ

ПЕРЕДМОВА.....	6
ЧАСТИНА I. ЧАСТИНА I. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ	7
1.1. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО РОЗСЕЛЕННЯ, ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ	7
1.2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ	7
1.3. ОЦІНКА СТРУКТУРИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	8
ЧАСТИНА II. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	9
2.1. ЗАГАЛЬНЕ БАЧЕННЯ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ	9
2.2. ВІДРОДЖЕННЯ ТРАДИЦІЙНОГО СЕРЕДОВИЩА.....	10
ЧАСТИНА III. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ	11
3.1. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ.....	11
3.2. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ	12
3.3. ПРОСТОРОВА КОМПОЗИЦІЯ ТЕРИТОРІЇ	12
3.4. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА	19
3.4.1. ДОРОЖНЬО-ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА.....	19
3.4.2. ОРГАНІЗАЦІЯ ГРОМАДСЬКОГО ТРАНСПОРТУ	20
3.4.3. ОРГАНІЗАЦІЯ ПІШОХІДНИХ ЗВ'ЯЗКІВ ТА ВЕЛОСИПЕДНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ.....	20
3.4.4. ОРГАНІЗАЦІЯ ПАРКУВАЛЬНОГО ПРОСТОРУ	20
3.5. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ	21
3.5.7. ПОВОДЖЕННЯ З ВІДХОДАМИ	21
ЧАСТИНА IV. ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ.....	21
4.1. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ	21
4.1.1. ПЕРЕЛІК ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ.....	21
4.1.2. ПЕРЕЛІК ВИДІВ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ, ПОВ'ЯЗАНОЇ З ТЕРИТОРІЄЮ РОЗРОБЛЕННЯ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ	25
4.1.3. ПЕРЕЛІК ВІДПОВІДНОСТІ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ.....	25
4.1.4. ПЕРЕЛІК ВРАХОВАНИХ ПОЛОЖЕНЬ НАЯВНИХ ДОКУМЕНТІВ СТРАТЕГІЧНОГО ПЛАНУВАННЯ	25
4.1.5. ПЕРЕЛІК ВРАХОВАНИХ ПОЛОЖЕНЬ ІСТОРИКО-АРХІТЕКТУРНОГО ОПОРНОГО ПЛАНУ	25
4.1.6. ПЕРЕЛІК ВРАХОВАНИХ МАТЕРІАЛІВ	26
4.2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ	26
4.2.1. ЗАХОДИ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ	26
4.2.2. РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	26
4.2.3. ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	26
4.4. ОСНОВНІ ПРОЄКТНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ ..	27
ДОДАТКИ.....	X

ПЕРЕДМОВА

«Детальний план території орієнтовною площею 20,0000 га. з метою визначення планувальної організації, просторової композиції, параметрів забудови та визначення функціонального призначення території для розвитку територій виробничого призначення за адресою: Закарпатська область, Хустський район, м. Хуст в районі вул. Окружна (кар'єр цегельного заводу)» розроблено ФОП Березовська Г. П. відповідно до Рішення Хустської міської ради Закарпатської області та відповідно до договору № 202 від 10 червня 2026 року та технічного завдання.

Детальний план території (ДПТ) після затвердження є основним документом, який регламентує розміщення об'єктів містобудування, відведення земельних ділянок для будівництва, благоустроїв території, прокладку інженерних мереж тощо.

Проектні рішення прийняті відповідно до чинного законодавства України та державних будівельних норм:

- Земельний кодекс України;
- Кодекс цивільного захисту України;
- Закон України «Про основи містобудування»;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закону України «Про охорону земель».

Під час проектування враховано вимоги:

- постанова Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926 «Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів» зі Змінами;
- ДБН Б.1.1-5:2007 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно- технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації» частина 1 і частина 2;
- ДБН В.2.2-23:2009 «Підприємства торгівлі» Зі зміною № 1;
- ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту» зі Зміною № 1;
- Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів.

Обсяг та склад проекту відповідає ДБН Б. 1.1-14:2021, «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні».

Згідно Завдання на розроблення «Детальний план території орієнтовною площею 20,0000 га. з метою визначення планувальної організації, просторової композиції, параметрів забудови та визначення функціонального призначення території для розвитку територій виробничого призначення за адресою: Закарпатська область, Хустський район, м. Хуст в районі вул. Окружна (кар'єр цегельного заводу)» територія детального плану складає 17,9 га.

Мета розроблення детального плану території:

- визначення планувальної структури та функціонального призначення території, параметрів забудови та ландшафтної організації території проектування, надання пропозицій щодо подальшого використання території в межі розроблення;
- уточнення містобудівних умов і обмежень;
- визначення усіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними нормами та санітарно-гігієнічними нормами.

У проєкті вирішені: просторово-планувальна організація території; червоні лінії, транспортна мобільність та інфраструктура; підготовка та благоустроїв території; інженерне забезпечення території.

Детальний план розроблено на вихідній інформації станом на 01.01.2026 р. з виділенням короткострокового періоду (до 5-ти років).

Детальний план території розроблено відповідно до постанови Кабінету Міністрів

України від 01.09.2021 № 926 «Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», діючих Державних будівельних норм України: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», а також інших нормативних документів.

Проект розроблений з урахуванням рішень, містобудівної документації «Генеральний план міста Хуст Закарпатської області», розроблений ДП ДІПМ «УМІСТОПРОЕКТ» (м. Львів) та затверджений Рішенням 2014 року Хустської міської ради Закарпатської області.

При розробці проекту використані наступні вихідні дані:

- «Генеральний план міста Хуст Закарпатської області», розроблений ДП ДІПМ «УМІСТОПРОЕКТ» (м. Львів) та затверджений Рішенням 2008 року Хустської міської ради Закарпатської області.

- «План зонування території (зонінг) м. Хуст, с.Кіреші, с.Чертіж, с.Зарічне Закарпатської області» », розроблений ДП ДІПМ «УМІСТОПРОЕКТ» (м. Львів) та затверджений Рішенням 2016 року Хустської міської ради Закарпатської області.

- дані топографічної зйомки масштабу 1:1000 в державній системі координат УСК-2000 у референційній системі координат МСК-21 Закарпатська область;

- дані Держгеокадастру.

В проекті проведено збір вихідних даних щодо розташування території проектування, наявності природних, екологічних та інших містобудівних умов і обмежень її освоєння.

ЧАСТИНА І. ЧАСТИНА І. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

1.1. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО РОЗСЕЛЕННЯ, ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Хустський район - район у Закарпатській області України, реформований у 2020 році. Адміністративний центр - місто Хуст. Район характеризується високим логістичним потенціалом, розвиненою мережею автомобільних доріг та залізничного сполучення.

Хустська міська територіальна громада має потужний промисловий сектор, орієнтований на розвиток деревообробної, будівельної, металургійної та легкої промисловості.

Територія проектування, загальною площею орієнтовно **17,9 га**, розташована в безпосередній близькості до меж виробничо-комунальної зони міста Хуст, в районі вулиці Окружної. Межі розроблення ДПТ встановлено згідно з графічними матеріалами завдання.

На півночі ділянка проектування межує з територіями житлової садибної забудови та землями сільськогосподарського призначення.

На півдні, заході та сході територія ДПТ межує переважно з магістральними та житловими вулицями.

1.2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Територія проектування має відносно рівнинний рельєф, характерний для долини р. Тиса. На сьогоднішній день на території розташована одна господарська будівля бувшого кар'єру цегельного заводу. Більша частина ділянки представлена вільними від капітальної забудови землями, що відноситься до озелених територій.

Об'єктів природно-заповідного фонду, Смарагдової мережі чи пам'яток всесвітньої спадщини ЮНЕСКО в межах території проектування та на безпосередньо прилеглих ділянках не виявлено. Фактичне функціональне використання відповідає землям промисловості.

1.3. ОЦІНКА СТРУКТУРИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Розділ в «Детальний план території орієнтовною площею 20,0000 га. з метою визначення планувальної організації, просторової композиції, параметрів забудови та визначення функціонального призначення території для розвитку територій виробничого призначення за адресою: Закарпатська область, Хустський район, м. Хуст в районі вул. Окружна (кар'єр цегельного заводу)» визначено відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», Земельного кодексу України та Закону України «Про землеустрій», ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні».

Обсяг землевпорядних робіт в складі розроблення детального плану включає в себе аналіз та узагальнення вихідних даних, в тому числі картографічної основи для детального плану. Вибірка та аналіз даних бази Державного земельного кадастру для розроблення плану сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень.

Законодавчою та нормативно-правовою базою для виконання робіт є:

1. Земельний кодекс України, м. Київ, 25 жовтня 2001 р., № 2768-III.
2. Закон України «Про землеустрій», м. Київ, 22 травня 2003 р., № 858-IV.
3. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт», м. Київ, 02.10.2012 р., № 5394- VI.
4. Закон України «Про оренду землі», м. Київ, 6 жовтня 1998 р., № 161-XIV.
5. Порядок топографічної зйомки у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500, затверджений Наказом МінАПК від 17.04.2025 № 1675.
6. Закон України «Про державний земельний кадастр», м. Київ від 07.07.2011 р., № 3613-VI.
7. «Порядок ведення Державного земельного кадастру» затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р., № 1051.
8. Закон України Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою від 2 червня 2015 року, № 497-VIII.
9. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин», м. Київ, від 28.04.2021 р., № 1423-IX.
10. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану».

Сучасне використання земель містить інформацію щодо фактичного використання земель в межах території детального плану та характеризується за формами власності в розрізі угідь і земельних ділянок, в тому числі наданих у власність чи користування (із зазначенням категорії та виду цільового призначення) та не наданих у власність чи користування з відображенням земельних ділянок, що використовуються без зареєстрованого речового права на них також земель запасу, резерву та загального користування, не сформованих в земельні ділянки.

В ході виконання землевпорядних робіт (обстежуваних; топографо-геодезичних; проєктно-вишукувальних) було проведено збір, вивчення та аналіз наявних землевпорядних матеріалів, відомостей з Державного земельного кадастру в паперовій та електронній формі. За результатами вивчення наявних даних встановлено, що в межах проєктування «Детальний план території орієнтовною площею 20,0000 га. з метою визначення планувальної організації, просторової композиції, параметрів забудови та визначення функціонального призначення території для розвитку територій виробничого

призначення за адресою: Закарпатська область, Хустський район, м. Хуст в районі вул. Окружна (кар'єр цегельного заводу)», земельні ділянки не зареєстровані.

Таблиця 1.3.1.

Земельні ділянки, які надані у власність чи користування

№ п/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Форма власності	Цільове призначення	Категорія земель	Код угіддя (за КВЗУ)	Площа га	Наявні обмеження та обтяження
-	-	-	-	-	-	-	-

*дані отриманні з бази даних Державного земельного кадастру.

ЧАСТИНА II. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ

2.1. ЗАГАЛЬНЕ БАЧЕННЯ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

Перспективна модель просторової організації території проєктування орієнтована на перетворення колишнього кар'єру цегельного заводу в сучасний, інтегрований та екологічно безпечний промисловий майданчик виробничого призначення. Проєктні рішення розроблені з урахуванням актуальних вимог містобудівного законодавства та спрямовані на раціональне використання промислових земель міста Хуст, залучення інвестицій у виробничий сектор Хустської міської територіальної громади та створення **1500 нових робочих місць**.

Просторова та планувальна концепція розвитку території в межах ДПТ (17,9 га) базується на таких стратегічних принципах та містобудівних рішеннях:

- **Функціонально-планувальна структуризація та формування виробничого комплексу:**

Проєктні рішення передбачають чітке функціональне зонування території з виділенням підкласу виробничих підприємств (код 20100.0). Головним планувальним ядром стає **підприємство з виготовлення металоконструкцій та електромайстерня**. Архітектурно-просторова композиція комплексу формується навколо комплексу виробничих, складських, інженерних та допоміжних споруд загальною площею будівництва 44 343,0 м², де основне ядро формують виробні корпуси площею 33 457,0 м² та складські будівлі площею 7 798,0 м². Розміщення об'єктів передбачено з дотриманням нормативних санітарно-захисних зон (СЗЗ) до 100 м, що повністю унеможливило негативний технологічний вплив на суміжні зони, зокрема на існуючу житлову забудову та сільськогосподарські угіддя.

- **Оптимізація транспортно-логістичної схеми:**

Внутрішня дорожня та проїзна мережа проєктується як єдина капітальна система, повністю інтегрована у зовнішній транспортний коридор по вулиці Окружній. Просторова модель чітко розділяє потоки вантажного логістичного транспорту та пішохідні шляхи руху персоналу. Проєктом закладається будівництво контрольно-пропускних пунктів (КПП) та автовагової для великовагового транспорту, що забезпечує швидке обслуговування автомобілів без створення заторів на магістральній вулиці. Радіуси заокруглень проїздів (8,0–12,0 м) розраховані на вільне маневрування довгомірних єврофур.

- **Створення безбар'єрного та інклюзивного середовища:**

Архітектурно-планувальна організація території розроблена із суворим дотриманням вимог ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд». Усі пішохідні шляхи, підходи до адміністративно-побутового корпусу (2 372,0 м²) та виробничих цехів проєктуються безпороговими, облаштовуються нормативними пандусами, тактильною плиткою та світловими індикаторами. Організація паркувального простору передбачає

облаштування капітальних відкритих автостоянок площею 2,0810 га для зберігання транспорту. У межах стоянок виділяється не менше 10% місць для автомобілів маломобільних груп населення (МГН) з нанесенням спеціальної дорожньої розмітки жовтого кольору. Додатково передбачено місця для автомобілів з електричними двигунами, обладнані швидкісними зарядними станціями, та критих велопарковок.

- **Інфраструктурна автономність та екологічна стійкість:**

Нова модель розвитку передбачає повну інфраструктурну незалежність виробничого майданчика. Водозабезпечення технічних та протипожежних потреб базується на будівництві власної артезіанської свердловини та спорудженні інженерних об'єктів площею 512,0 м², включаючи насосні станції та протипожежні резервуари об'ємом 972 м³. Особлива увага приділена екологічній безпеці: проєктом передбачено влаштування локальних очисних споруд (ЛОС) для глибокого фізико-хімічного очищення виробничих стічних вод, а також ЛОС дощової каналізації для повного очищення поверхневого стоку з території парковок та логістичних зон. Енергетичну стабільність об'єкта забезпечуватиме будівництво трансформаторної підстанції ТП-10/0,4кВ, господарських будівель площею 204,0 м², автономних промислових котелень та когенераційних газопоршневих установок для комбінованого виробництва електричної та теплової енергії.

2.2. ВІДРОДЖЕННЯ ТРАДИЦІЙНОГО СЕРЕДОВИЩА

Відповідно до даних Хустської міської ради в межах території розробки ДПТ відсутні будь які об'єкти культурної спадщини.

За умови виявлення нових об'єктів культурної спадщини при проведенні будь-яких земельних робіт на території проєктування повинні виконуватися наступні норми Законів України:

1. Обов'язкове проведення археологічних розвідок території зазначеної земельної ділянки та врахування результатів цієї розвідки при передачі земельних ділянок у власність чи користування, у тому числі під будівництво.

2. Визначення меж територій археологічних об'єктів з їх координуванням.

3. Укладення з користувачами охоронних договорів на всі об'єкти археологічної спадщини для забезпечення їх належної охорони і відповідно до вимог чинного законодавства (стаття 23 Закону України "Про охорону культурної спадщини").

4. Заборона приватизації земельних ділянок під пам'ятками та об'єктами археології (стаття 14, 17 Закону України "Про охорону культурної спадщини", листа Держкультурспадщини від 06.12.2010 №22-3609/10, листа Міністерства культури України від 19.05.2011 №344/22/15-11).

5. Передбачення проведення охоронних археологічних досліджень у випадку планування будівництва у межах пам'яток та об'єктів археології (стаття 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

1. Закон України «Про охорону культурної спадщини»
стаття 36:

1. Якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини, на території якого проводяться земляні роботи.

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

та статті 37:

- Будівельні, меліоративні, шляхові та інші роботи, що можуть призвести до

руйнування, знищення чи пошкодження об'єктів культурної спадщини, проводяться тільки після повного дослідження цих об'єктів за рахунок коштів замовників зазначених робіт.

- Роботи на щойно виявлених об'єктах культурної спадщини здійснюються за наявності письмового дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини на підставі погодженої з ним науково-проектної документації.

- З метою захисту об'єктів археології, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок у випадках, передбачених Земельним кодексом України (2768-14), погоджуються органами охорони культурної спадщини.

II. Закон України «Про охорону археологічної спадщини»
статті 19:

Юридичні і фізичні особи, у користуванні або володінні яких перебувають археологічні об'єкти або предмети, зобов'язані:

- дотримуватися всіх вимог законодавства щодо охорони і використання археологічних об'єктів або предметів;
- виконувати всі необхідні роботи виробничого характеру згідно з дозволом;
- негайно інформувати про нововиявлені об'єкти або предмети в межах території, яку вони використовують для своєї діяльності;
- сприяти і не перешкоджати будь-яким роботам з виявлення, обліку та вивчення археологічних об'єктів або предметів.

та статті 22:

Юридичні і фізичні особи, дії або бездіяльність яких завдали шкоди археологічній спадщині, несуть відповідальність відповідно до ЗУ.

ЧАСТИНА III. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

3.1. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ

Існуючий стан

Даний розділ не оприлюднюється згідно з підпунктом 13 пункту 43 Постанови КМУ від 1 вересня 2021 р. № 926.

Благоустрій території і цінні багаторічні зелені насадження на більшості вільних площ ділянки проектування – відсутні. Зелений масив представлений переважно дикорослими трав'яними насадженнями та чагарниками без декоративної цінності.

Проектний етап

Даний розділ не оприлюднюється згідно з підпунктом 13 пункту 43 Постанови КМУ від 1 вересня 2021 р. № 926.

Благоустрій території

Благоустрій промислового вузла орієнтований на створення безпечної та ергономічної індустріальної зони. Передбачено:

- Влаштування розвинених санітарно-захисних зелених зон вздовж меж детального плану території та навколо цехів із висадкою газонів багаторічних трав, декоративних та захисних чагарників;
- Облаштування комфортних відокремлених місць відпочинку робітників (майданчики, лави, тіньові навіси);
- Встановлення потужного зовнішнього штучного LED-освітлення на високих щоглах уздовж усіх шляхів руху транспорту;
- Нанесення на дорожнє покриття чіткої горизонтальної розмітки та встановлення знаків ОДР на місцях перетину вантажних і пішохідних шляхів для мінімізації конфліктних точок та гарантування безпеки руху.

3.2. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ

Даний розділ не оприлюднюється згідно з підпунктом 13 пункту 43 Постанови КМУ від 1 вересня 2021 р. № 926.

3.3. ПРОСТОРОВА КОМПОЗИЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

Основними принципами планувально-просторової організації при розробленні детального плану території, на яких базується проєктне рішення є:

- місцезнаходження території проєктування в планувальній структурі населеного пункту, з врахуванням існуючих та проєктних транспортних зв'язків з прилеглими функціональними зонами;
- організація системи проїздів та пішохідних зв'язків, що доповнюють загальну схему руху транспорту та пішоходів;
- забезпечення території проєктної виробничо-складської забудови відповідним рівнем благоустрою та нормативною кількістю автостоянок;
- дотримання санітарних та протипожежних норм при розміщенні проєктної забудови;
- створення безбар'єрного середовища в межах території проєктування.

Функціональне зонування території детального планування

Види функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок зазначено у відповідності до Додатку 58, 59, 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року №1051.

Види функціонального призначення територій відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок

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

- *переважний (основний) вид використання території (земельної ділянки) - використання, яке відповідає виду функціонального призначення території для даної функціональної зони і займає сумарну площу території не менше 60 відсотків в межах однієї функціональної зони;*
- *супутній вид використання території (земельної ділянки) - використання, яке відповідає виду функціонального призначення території для даної функціональної зони, є необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання території (земельної ділянки), сумарна площа земельних ділянок з усіма видами цільового призначення, визначеними як супутні для відповідного виду функціонального призначення території, не може перевищувати 40 відсотків площі території в межах однієї функціональної зони.*

Таблиця 3.3.1.

Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок (перелік земельних ділянок, відомості про які внесені до Державного земельного кадастру)

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
Підгрупи	Класу	Підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
Виробничі території						
2	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

Відповідно до Класифікатору видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок визначене функціональне призначення території:

- **підклас території виробничих підприємств** (код виду функціонального призначення території 20100.0);
- **підклас території вулиць та доріг** (код виду функціонального призначення території 20300.0).

Виробничі території - до земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд. Землі промисловості можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Розміри земельних ділянок, що надаються для зазначених цілей, визначаються відповідно до затверджених в установленому порядку державних норм і проектної документації, а відведення земельних ділянок здійснюється з урахуванням черговості їх освоєння.

ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ ВИРОБНИЧИХ ПІДПРИЄМСТВ – 20100.0

Переважні (основні) види

- 01.01 - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;
- 01.02 - для ведення фермерського господарства;
- 01.15 - земельні ділянки запасу під сільськогосподарськими будівлями і дворами;
- 08.01 - для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;
- 09.04 - для розміщення господарських дворів лісгосподарських підприємств, установ, організацій та будівель лісомисливського господарства;
- 10.07 - для рибогосподарських потреб;
- 11.01 - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами;
- 11.02 - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості;
- 11.03 - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств;
- 11.07 - земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення;
- 11.08 - земельні ділянки загального користування, відведенні для цілей поводження з відходами.

Супутні види

- 01.09 - для дослідних і навчальних цілей;
- 01.10 - для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства;
- 03.07 - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;
- 03.08 - для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;
- 03.09 - для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ;
- 03.10 - для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку;
- 03.11 - для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки;
- 03.14 - для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС;
- 04.10 - для збереження та використання пам'яток природи;

05.01 - земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи);

11.04 - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води);

12.01 - для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту;

12.03 - для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту;

12.04 - для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства;

12.08 - для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій;

12.11 - для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу;

12.13 - земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні;

13.01 - для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій;

13.02 - для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку (в частині поштових відділень);

13.03 - для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку;

14.02 - для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж).

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

Таблиця 3.3.2.

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок		
20100.0	1	гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	в залежності від типу забудови відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019, дозволених для даної зони визначається відповідно з проєктною документацією - до 24 м граничної висоти
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	відповідно до дод. Г.1 ДБН Б.2.2-12:2019 з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до меж сусідніх ділянок та інженерних комунікацій.
		максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не нормується
		мінімально допустимі відстані від об'єктів до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019
		мінімально допустимі відстані від об'єктів до існуючих будинків та споруд	приймаються в залежності від ступеня вогнестійкості відповідно до таблиці 15.2 та 15.3 ДБН Б.2.2-12:2019
		планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання використання, зони охоронюваного ландшафту, зони	приймаються згідно: - Закону України «Про охорону культурної спадщини»; - Водного Кодексу України; - Закону України «Про природо-заповідний фонд України»;

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок		
		охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони, санітарно-захисні зони	- ДБН В.2.5-74:2013; - Постановою Кабінету Міністрів України від 18 грудня 1998 р. № 2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів»
		охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	відповідно до додатку И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 та Постанови Кабінету Міністрів України №1455 від 27.12.2022 року, Правил охорони магістральних трубопроводів (затверджених постановою КМУ від 16.11.2002 р. №1747)
		вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення	передбачити умови безперешкодного пересування по території осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення, на відкритих автостоянках виділити не менше ніж 10 % паркувальних місць (але не менше одного місця) для транспорту осіб з інвалідністю

ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ ВУЛИЦЬ ТА ДОРІГ – 20300.0

Переважні (основні) види

08.01 - для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;

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

Супутні види

04.10 - для збереження та використання пам'яток природи;

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

11.07 - земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення.

13.01 - для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій;

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

Містобудівні умови та обмеження проєктованих земельних ділянок із функціональним призначенням 20300.0 – території вулиць та доріг.

Таблиця 3.3.3.

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок		
20300.0	1	гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	будівництво в межах червоних ліній вулиць забороняється
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	забудова не допускається
		максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не нормується
		мінімально допустимі відстані від об'єктів до меж червоних ліній та ліній регулювання	не регламентується.

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок	
	забудови	
	мінімально допустимі відстані від об'єктів до існуючих будинків та споруд	відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019
	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання використання, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони, санітарно-захисні зони	приймаються згідно: - Закону України «Про охорону культурної спадщини»; - Водного Кодексу України; - Закону України «Про природо- заповідний фонд України»; - ДБН В.2.5-74:2013; - Постановою Кабінету Міністрів України від 18 грудня 1998 р. № 2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів»
	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	відповідно до додатку И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 та Постанови Кабінету Міністрів України №1455 від 27.12.2022 року, Правил охорони магістральних трубопроводів (затверджених постановою КМУ від 16.11.2002 р. №1747)
	вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення	передбачити умови безперешкодного пересування по території осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення, на відкритих автостоянках виділити не менше ніж 10 % паркувальних місць (але не менше одного місця) для транспорту осіб з інвалідністю

Примітка: Перелік переважних (основних) та супутніх видів використання території наведений згідно з класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок.

Розміщення об'єктів виробничого та комунально-складського призначення

Розміщення об'єктів виробничого та комунально-складського призначення

Територія проектування детального плану охоплює землі колишнього кар'єру цегельного заводу в районі вулиці Окружної загальною орієнтовною площею **17,9 га**.

Проектними рішеннями передбачено формування на цій території сучасного, інтегрованого промислового майданчика виробничого призначення для забезпечення функціонування підприємства з чисельністю **1500 працюючих**. Даним проектом запроєктовано розміщення будівель та споруд загальною площею **44 343,0 м²**, до складу яких входять:

- 1. Виробничі будівлі (33 457,0 м²):** Головний виробничий корпус підприємства з виготовлення металоконструкцій та будівля сучасної електромайстерні;
- 2. Складські будівлі (7 798,0 м²):** Логістичні закриті склади сировини, металопрокату та термінали зберігання готової продукції;
- 3. Адміністративні будівлі (2 372,0 м²):** Вбудовані та відокремлені приміщення адміністративного та побутового призначення (АПК), кабінети управління, їдальні та медпункт для персоналу;
- 4. Інженерні будівлі (512,0 м²):** Будівлі трансформаторної підстанції ТП-10/0,4кВ, ШРП, насосні станції та приміщення обслуговування артезіанських свердловин;

5. **Господарські будівлі (204,0 м²):** Контрольно-пропускні пункти (КПП), операторські автовагової та приміщення зберігання інвентарю.

Перелік основних і допоміжних об'єктів розглянутої території, що передбачено збудувати визначено у графічній частині ДТП.

Таблиця 3.3.7.

Існуюче та проєктне використання території, (га)

№	Показники		Одиниця виміру	Існуючий стан	Проектний стан
					Коротко-строковий період (до 5-ти років)
	Територія в межах ДПТ		га	17,9000	17,9000
1	Виробничі території		га	-	17,9000
	<i>з них:</i>				
1.1	20100.0	Території виробничих підприємств	га	-	17,2712
1.2	20300.0	Території вулиць та доріг	га	-	0,6288
2	Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території		га	17,9000	-
	<i>з них:</i>				
2.1	40300.0	Озеленені території	га	17,9000	-

Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

Згідно із Постановою КМУ № 926 від 01.09.2021 року «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» (пункт 2.26), 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.

Об'єкти природно-заповідного фонду, їх охоронні зони, режим заповідання, зарезервовані до заповідання цінних територій

На території розробки детального плану території та за його межами відсутні території природо-заповідного фонду.

Екологічна мережа

Згідно зі статтею 5, Закону України «Про екологічну мережу», до складових структурних елементів екомережі включаються: території та об'єкти природно-заповідного фонду; землі водного фонду, водно-болотні угіддя, водоохоронні зони; землі лісового фонду; поєзакхисні лісові смуги та інші захисні насадження, які не віднесені до земель лісового фонду; землі оздоровчого призначення з їх природними ресурсами; землі рекреаційного призначення, які використовуються для організації масового відпочинку населення і туризму та проведення спортивних заходів; інші природні території та об'єкти (ділянки степової рослинності, пасовища, сіножаті, кам'яні розсипи, піски, солончаки, земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу природну цінність); земельні ділянки, на яких зростають природні рослинні угруповання, занесені до Зеленої книги України; території, які є місцями перебування чи зростання видів тваринного і рослинного світу, занесених до Червоної книги України; частково землі сільськогосподарського призначення екстенсивного використання та підлягають окремій охороні як природні регіони з окремим статусом.

Регіональна екомережа Закарпатської області відповідає основним

ландшафтознавчим принципам і є складовою національної екомережі

Відповідно до Порядку включення територій та об'єктів до переліків та об'єктів екологічної мережі, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 16.13.2016 № 1196 роботи щодо включення територій та об'єктів природно-заповідного фонду та інших територій в межах та за межами розробки ДПТ не проводилось.

Смарагдова мережа

Відповідно до інтерактивного картографічного веб-застосунка «Схема розміщення затверджених та номінованих на затвердження територій Смарагдової мережі України» (за посиланням <https://emerald.eea.europa.eu/>) на території розроблення детального плану та у безпосередній близькості до нього відсутні території смарагдової мережі.

Водно-болотні угіддя міжнародного значення, біосферні резервати програми ЮНЕСКО «Людина і біосфера», об'єкти Всесвітньої спадщини ЮНЕСКО

Згідно із даними Хустської міської ради в межах території проектування та у безпосередній близькості до нього, водно-болотні угіддя міжнародного значення, біосферні резервати та об'єкти Всесвітньої природної спадщини відсутні.

На території проектування детальним планом передбачено благоустрій території. Планується благоустрій за рахунок, газонів, мощення та зовнішнього освітлення.

Збирання побутових відходів на території передбачається майданчиками, на яких розміщуються контейнери для роздільного зберігання побутових відходів із зручними під'їздами сміттєвозів.

3.4. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

3.4.1. ДОРОЖНЬО-ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА

На даний час транспортне обслуговування промислового району загальною площею 17,9 га здійснюється із зовнішніх комунальних та магістральних вулиць:

- вулиці Окружна, яка виконує роль головного розподільчого вантажного обходу; ширина її проїзної частини становить 7,0 метрів (дві смуги руху по 3,5 м), покриття влаштоване з асфальтобетону;
- існуючих внутрішньоквартальних проїздів із шириною покриття 3,0–4,5 метри, стан якого потребує капітальної реорганізації під потреби великовагового транспорту.

На перспективу транспортне обслуговування промислового вузла повністю орієнтоване на капітальну модернізацію існуючої та розбудову нової внутрішньомайданчикової дорожньої мережі. Головними логістичними осями залишаються магістральна вулиця Окружна. Характеристика вулиць наведена у таблиці 3.4.1.

Таблиця 3.4.1.

Характеристика вулиць

Назва вулиці	Ширина в червоних лініях, м	Ширина проїзної частини, м	Протяжність в межах ДПТ, км
Головні вулиці			
вул. Окружна	25,0	7,0	1,0
Житлові вулиці			
вул. Проектна	12,0 – 20,0	6,0	-

Проектом передбачено влаштування чітко локалізованих в'їздів та виїздів з території нового промислового комплексу на вул. Окружну. З метою покращення умов безпеки руху та виключення руйнування узбіч, проектом передбачається створення

підвищених бортових каменів вздовж усіх нових проїздів, радіуси заокруглень на примиканнях приймаються на рівні **R = 8,0–12,0 метрів** для вільного маневрування довгомірних фур.

3.4.2. ОРГАНІЗАЦІЯ ГРОМАДСЬКОГО ТРАНСПОРТУ

По магістральній вулиці Окружна, яка проходить вздовж меж проєктування промислового вузла, курсують міські та приміські автобусні маршрути, що зв'язують зону із житловими кварталами міста Хуст. Проєктом передбачено збереження та капітальний благоустрій існуючих зупиночних комплексів із влаштуванням заїзних карманів, посадкових майданчиків та критих павільйонів для захисту працівників підприємств від опадів.

3.4.3. ОРГАНІЗАЦІЯ ПІШОХІДНИХ ЗВ'ЯЗКІВ ТА ВЕЛОСИПЕДНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

Проєктом визначений чіткий порядок організації руху транспорту та пішоходів із забезпеченням безпеки дорожнього руху, завдяки повному розділенню руху вантажівок та людей, а також встановленню відповідних інформаційних знаків та світлофорних об'єктів. На основних перехрестях передбачені регульовані та нерегульовані пішохідні переходи, що дасть можливість організувати безперервний та безпечний рух робітників до прохідних.

В даному проєкті передбачається створення повністю безбар'єрного простору для всіх категорій маломобільних груп населення (МГН) відповідно до вимог ДБН В.2.2-40:2018. При будівництві адміністративно-побутових корпусів (АПК), прохідних, а також при облаштуванні території промзони враховуються різні види тактильних засобів на пішохідних шляхах (напрямна та попереджувальна тактильна плитка), безпорогові входи, спорудження нормативних пандусів з похилом не більше 8%, облаштування спеціальних ліфтів та підйомників, світлової та звукової інформуючої сигналізації.

3.4.4. ОРГАНІЗАЦІЯ ПАРКУВАЛЬНОГО ПРОСТОРУ

На даний час на території розробки детального плану впорядковані капітальні автостоянки загального користування великої місткості відсутні.

На перспективу зберігання автотранспорту працівників, відвідувачів та відстій технологічного транспорту здійснюється на відкритих капітальних майданчиках для тимчасового та постійного зберігання, які розташовані у межах ДПТ. Велостоянки на території промислового комплексу будуть влаштовані біля КПП на розсуд власника підприємства.

Для адміністративних та виробничих будівель відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 кількість місць для тимчасового зберігання авто розраховується від чисельності найбільшої працюючої зміни та кількості відвідувачів. Згідно з проєктними рішеннями, в межах промислового вузла передбачається розташувати систему відкритих стоянок загальною місткістю не менше 45–60 машино-місць для легкового транспорту та окремі логістичні зони очікування для вантажівок.

В межах паркувальних зон передбачені обов'язкові паркомісця для маломобільних груп населення (МГН) загальною кількістю не менше 10% від загальної місткості, які виділяються спеціальною дорожньою розміткою жовтого кольору та дорожніми знаками 5.43 з табличкою 7.17. Розмір одного місця для МГН приймається збільшеним - 3,5 м * 5,0 м.

На проєктних відкритих стоянках легкового транспорту також передбачено розташувати місця для автомобілів з електричними двигунами. Такі машино-місця передбачається обладнати швидкісними зарядними станціями для електромобілів з

нанесенням відповідної зеленої розмітки та встановленням спеціальних дорожніх знаків «Електрозарядні станції».

Проектом прийнято стандартні розміри одного звичайного машино-місця на автостоянках для тимчасового зберігання легкових автомобілів – 2,5 м * 5,0 м = 12,5 м², відповідно до пункту 5.2 ДБН В.2.3-15-2007. Тимчасові стоянки для зберігання велосипедів розміром 2,0 х 0,8 м на один велосипед, відокремлені металевими стійками заввишки 0,75 м і завдовжки 1,6 м, улаштовуються безпосередньо на території проммайданчиків.

3.5. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ

Даний розділ не оприлюднюється згідно з підпунктом 13 пункту 43 Постанови КМУ від 1 вересня 2021 р. № 926.

3.5.7. ПОВОДЖЕННЯ З ВІДХОДАМИ

Існуючий стан

У промисловій зоні міста Хуст існує загальна планова система очищення територій від твердих побутових відходів за договорами.

Проектний етап

Для забезпечення виконання вимог ЗУ «Про відходи», Національної стратегії управління відходами до 2030 року (Розпорядження Кабінету Міністрів України від 8 листопада 2017 р. № 820-р) та «Програми поводження з твердими побутовими відходами» (постанова Кабінету Міністрів України від 04.04.2004 р. № 265) на території детального плану передбачається організація роздільного збору ресурсоцінних компонентів відходів з подальшою передачею спеціалізованому підприємству, що має відповідну ліцензію Мінприроди на здійснення операцій у сфері поводження з відходами за укладанням договору.

Виходячи з цього, передбачається встановлення майданчику з твердим покриттям для розміщення контейнерів роздільного збору відходів (відповідно Наказу від 17.03.2011 р. № 145 «Про затвердження Державних санітарних норм та правил утримання територій населених місць»).

Санітарне очищення території – один з найважливіших санітарно-гігієнічних заходів, сприяючих охороні здоров'я населення і навколишнього природного середовища, і включає комплекс робіт по збору, видаленню, знешкодженню і переробці побутових відходів і прибирання території населеного пункту.

Остаточна схема санітарного очищення території буде вирішена на наступних стадіях проектування.

ЧАСТИНА IV. ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

4.1. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

4.1.1. ПЕРЕЛІК ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Нижче в таблиці 4.1.1. наведений перелік рішень детального плану території за кожним тематичним підрозділом із зазначенням послідовності реалізації проектних рішень містобудівної документації.

Таблиця 4.1.1.

№	Назва проєктного рішення	Тематичний підрозділ/підрозділи	Зміст проєктного рішення та атрибутивні дані	Очікувані впливи на основні проєктні показники	Очікувані впливи та індикатори	Орієнтовні строки реалізації			Умови щодо послідовності реалізації
						Перший етап (до 5-ти років)	Розрахунковий період (6-10 років)	Позарозрахунковий період (понад 10 років)	
1.	Інженерна підготовка та вертикальне планування території колишнього кар'єру	Розділ «Інженерна підготовка і захист території»	Організація рельєфу ділянки 17,9 га, влаштування нормативних ухилів внутрішніх проїздів, захист від підтоплення поверхневими водами.	Забезпечення технічної спроможності для розміщення капітальних споруд виробничого комплексу.	- Локалізація та регулювання поверхневого стоку; - формування стійкого рельєфу промислових майданчиків.	*			Виконується першочергово до початку капітального будівництва споруд.
2	Прокладання закритих мереж дощової каналізації та будівництво ЛОС зливових вод	Підрозділ «Організація відведення дощових та талих вод»	Влаштування дощоприймачів, лотків, магістральних колекторів (2,3 км) та ЛОС дощової каналізації (1 шт.) із сепараторами нафтопродуктів.	Очищення та відведення 100% об'єму зливових стоків з логістичних терміналів та парковок.	- Запобігання забрудненню підземних вод; - покращення санітарно-гігієнічного стану території.	*			1. Після або паралельно з вертикальним плануванням; 2. до влаштування верхнього шару дорожнього одягу.
3	Розбудова внутрішньомайданчикової дорожньої мережі та логістичної інфраструктури	Розділ «Транспортна мобільність та інфраструктура»	Влаштування проїздів із посиленням асфальтобетонним покриттям (2956 м), радіусів заокруглень (8-12 м) під Єврофури, будівництво КПП та автовагової.	Забезпечення безперешкодного руху технологічного та вантажного транспорту без заторів на вул. Окружній.	- Оптимізація вантажної логістики промислового вузла; - чітке розділення потоків транспорту і пішоходів.	*			1. Після прокладання підземних комунікацій дощової каналізації; 2. одночасно з будівництвом

№	Назва проєктного рішення	Тематичний підрозділ/підрозділи	Зміст проєктного рішення та атрибутивні дані	Очікувані впливи на основні проєктні показники	Очікувані впливи та індикатори	Орієнтовні строки реалізації			Умови щодо послідовності реалізації
						Перший етап (до 5-ти років)	Розрахунковий період (6-10 років)	Позарахунковий період (понад 10 років)	
									перших цехів.
4	Будівництво виробничого комплексу підприємства з виготовлення металоконструкцій, електромайстерні та споруд цивільного захисту	Розділ «Просторова композиція території»	Зведення комплексу будівель та споруд загальною площею 44 343,0 м² (виробничі – 33 457,0 м², складські – 7 798,0 м², адміністративні – 2 372,0 м², інженерні – 512,0 м², господарські – 204,0 м²). Влаштування споруд цивільного захисту (ПРУ групи П-4).	Розвиток виробничих територій (код 20100.0) на площі 17,2712 га. Забезпечення укриттям 100% найбільшої працюючої зміни персоналу (1150 осіб).	– Створення 1500 нових робочих місць у Хустській громаді; – капітальний розвиток промислового сектору міста; – захист персоналу у разі НС.	*			1. Наявність підготовленої інженерно-транспортної інфраструктури ; 2. наявність затвердженого робочого проєкту будівництва.
5	Підключення до ПС «Хуст-2» 110 кВ, будівництво РП 10 кВ та трансформаторної підстанції	Підрозділ «Електропостачання»	Прокладання підземних КЛЕ 10 кВ, монтаж розподільчих пунктів та ТП 10/0,4 кВ, впровадження систем АСКОВ та штучного LED-освітлення.	Забезпечення сумарної необхідної потужності промислового вузла на рівні 14,0 МВт.	- Безперебійне енергозабезпечення технологічних ліній; - зниження втрат енергії за рахунок кабельного способу прокладання.	*			1. Отримання ТУ від АТ «Закарпаттяобленерго»; 2. паралельно із будівництвом першої черги виробничих корпусів.
6	Влаштування комбінованих систем водопостачання та	Підрозділ «Водопостачання та водовідведення»	Підключення АПК до міського водопроводу. Будівництво артезіанської свердловини технічної води, наземних	Забезпечення потреб у питній (60,4 м³/добу) та технічній воді (370 м³/добу).	- Охорона підземних вод від технологічних скидів; - гарантування	*			1. Отримання ТУ від міського водоканалу; 2. одночасно з монтажем

№	Назва проєктного рішення	Тематичний підрозділ/підрозділи	Зміст проєктного рішення та атрибутивні дані	Очікувані впливи на основні проєктні показники	Очікувані впливи та індикатори	Орієнтовні строки реалізації			Умови щодо послідовності реалізації
						Перший етап (до 5-ти років)	Розрахунковий період (6-10 років)	Позарозрахунковий період (понад 10 років)	
	водовідведення		резервуарів (972 м³) та ЛОС виробничих стоків.	Очищення виробничих стоків (75 м³/добу).	повної протипожежної безпеки об'єктів промислового майданчика.				технологічного обладнання цехів.
7	Будівництво автономних когенераційних газопоршневих установок та промислової котельні	Підрозділи «Газо- та тепlopостачання»	Монтаж блочно-модульної котельні на 3,0 МВт, ШРП та когенераційних установок для спільної генерації електроенергії та тепла.	Досягнення високої інфраструктурної, теплової та енергетичної автономії виробничого комплексу.	- Зниження питомих витрат палива; - впровадження ефективних заходів з енергозбереження.	*			1. Стабільне функціонування перших технологічних ліній; 2. розроблення технологічної частини робочого проєкту.
8	Впровадження систем поводження з відходами та фінішний санітарно-екологічний благоустрій	Підрозділ «Поводження з відходами» / Схема благоустрою	Облаштування майданчиків роздільного збору ТПВ, висадка багаторічних СЗЗ по периметру майданчика (6,1326 га) та мощення пішохідних зон ФЕМ (3,1538 га).	Забезпечення нормативних санітарно-захисних розривів та екологічного балансу території 17,9 га.	- Зниження концентрації шкідливих викидів у повітря; - повна санітарна очистка території промзони.	*			1. Завершення капітальних будівельних робіт на майданчиках; 2. виконання вимог Звіту з СЕО (Том 2).

4.1.2. ПЕРЕЛІК ВИДІВ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ, ПОВ'ЯЗАНОЇ З ТЕРИТОРІЄЮ РОЗРОБЛЕННЯ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ

На територію проєктування безпосередньо впливають рішення затвердженої містобудівної документації вищого рівня - «Генеральний план міста Хуст Закарпатської області», розроблений ДП ДІПМ «УМІСТОПРОЕКТ» (м. Львів) та затверджений Рішенням Хустської міської ради, а також «План зонування території (зонінг) м. Хуст, с. Кіресі, с. Чертіж, с. Зарічне Закарпатської області», затверджений у 2016 році.

Основним документом, що визначає стратегічний індустріальний та функціональний розвиток території проєктування, є генеральний план населеного пункту. Проекту «Схема планування території Закарпатської області» розроблена Українським Державним науково-дослідним інститутом проєктування міст «Діпромісто» ім. Ю.М. Білоконя, м. Київ у 2013 р. (затверджена рішенням обласної ради від 17.05.2013 року № 731) також закріплює цей район як перспективний промисловий вузол.

4.1.3. ПЕРЕЛІК ВІДПОВІДНОСТІ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Функціональне призначення території відповідно до діючого Генерального плану міста Хуст та Плану зонування (зонінгу) - зона підприємств промисловості, комунально-складських та транспортних об'єктів.

Проектними рішеннями детального плану території запропоновано аналогічне функціональне зонування: формування підкласу територій промислових та виробничих підприємств для розміщення виробництва IV класу шкідливості та складських баз.

З цього можна зробити висновок про відповідність детального плану території містобудівній документації вищого рівня.

4.1.4. ПЕРЕЛІК ВРАХОВАНИХ ПОЛОЖЕНЬ НАЯВНИХ ДОКУМЕНТІВ СТРАТЕГІЧНОГО ПЛАНУВАННЯ

Під час розроблення містобудівної документації були враховані положення документів стратегічного планування, а саме:

1. Стратегія розвитку Закарпатської області до 2027 року, затверджена рішенням Закарпатської обласної ради від 20.12.2019 № 1630 (у редакції рішення Закарпатської обласної ради від 19.12.2024 № 1216 з урахуванням викликів воєнного стану та процесів відновлення);

2. Регіональна програма енергоефективності та енергозбереження Закарпатської області, враховуючи План діяльності системи енергетичного менеджменту та Цільову програму «Тепла оселя» з підтримки енергомодернізації багатоквартирних будинків у Закарпатській області на 2022–2025 роки (із відповідними нормативно-правовими актами щодо їх продовження та актуалізації на період до 2027 року);

3. Програма охорони навколишнього природного середовища Закарпатської області на 2024–2027 роки, затверджена розпорядженням голови Закарпатської ОДА — начальника обласної військової адміністрації від 30.11.2023 № 1054.

4.1.5. ПЕРЕЛІК ВРАХОВАНИХ ПОЛОЖЕНЬ ІСТОРИКО-АРХІТЕКТУРНОГО ОПОРНОГО ПЛАНУ

Відповідно до Постанови КМУ № 878 від 26.07.2001 р. «Про затвердження Списку історичних населених місць України» місто Хуст входить до списку історичних населених міст України.

Історико-архітектурний опорний план міста Хуст Закарпатської області затверджений у березні 2015 року.

Територія детального плану, яка розглядається, розташована за межами історичного ареалу і на ній відсутні пам'ятки архітектури, містобудування чи археології.

4.1.6. ПЕРЕЛІК ВРАХОВАНИХ МАТЕРІАЛІВ

При розробленні детального планування промислового району були у повному обсязі вивчені та враховані такі вихідні матеріали:

- Графічні та текстові матеріали «Генерального плану міста Хуст Закарпатської області» та Плану зонування території (зонінгу);
- актуальна база даних Державного земельного кадастру (Держгеокадастру) станом на 2026 рік щодо меж суміжних ділянок залізниці, комунальних служб та діючих підприємств;
- дані топографо-геодезичної зйомки масштабу 1:1000 в системі координат УСК-2000;
- передпроектні технологічні рішення, архітектурно-містобудівні вимоги та наміри забудови.

4.2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ

4.2.1. ЗАХОДИ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

Землевпорядні заходи перспективного використання земель формуються на основі розроблених проектних рішень і містять інформацію щодо: перспективного розподілу земель за категоріями, видами цільового призначення земель, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угоддями з урахуванням наявних обмежень (обтяжень).

Для визначення перспективного розподілу земель за категоріями, видами цільового призначення, власниками і користувачами, видами угодь враховують дані схеми сучасного використання земель та планувальні рішення детального плану щодо функціонального використання земель.

На основі розроблених проектних рішень Детального плану визначено території за їх фактичним використанням та проектними рішеннями щодо функціонального використання та зонування території, що передбачає можливість формування земельної ділянки під території промислових підприємств.

Формування та реєстрація земельних ділянок завданням на розроблення Детального плану не передбачено.

Після затвердження містобудівної документації та реалізації проектних рішень на території проєктування на земельну ділянку може бути накладено обмеження:

- 01.05 - Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи
- 03.01 - Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта;
- 03.02 - Санітарна відстань (розрив) від об'єкта;
- 06.01.1 - Території в червоних лініях.

4.2.2. РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

В межах розроблення детального плану відсутні земельні ділянки право власності на які посвідчені до 2004 року та відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру.

4.2.3. ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Формування та реєстрація земельних ділянок завданням на розроблення Детального плану не передбачено.

4.4. ОСНОВНІ ПРОЄКТНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

№	Показники		Одиниця виміру	Існуючий стан	Проектний стан
	I. ТЕРИТОРІЯ				
1	Територія в межах ДПТ, у тому числі:		га	17,9000	17,9000
1.1	Виробничі території		га	-	17,9000
	20100.0	Території виробничих підприємств	га	-	17,2712
1.1.1	<i>Будівлі та споруди всього, у тому числі:</i>		<i>м²</i>	<i>-</i>	<i>44 343,0</i>
	- виробничі будівлі		м ²	-	33457,0
	- складські будівлі		м ²	-	7798,0
	- адмінбудівлі		м ²	-	2372,0
	- інженерні будівлі		м ²	-	512,0
	- господарські будівлі		м ²	-	204,0
1.1.2	<i>Площа озеленення всього</i>		<i>га</i>	<i>-</i>	<i>6,1326</i>
1.1.3	<i>Площа твердого покриття всього, у тому числі:</i>		<i>га</i>	<i>-</i>	<i>7,3331</i>
	- проїзди з твердим покриттям		га	-	2,0983
	- пішохідні доріжки з ФЕМ		га	-	3,1538
	- відкритий майданчик для тимчасового зберігання авто		га	-	2,0810
	20300.0	Території вулиць та доріг	га	-	0,6288
3	Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території		га	17,9000	-
	40300.0	Озеленені території	га	17,9000	-
	II. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА				
2.1	Протяжність вулиць та доріг в межах ДПТ		м	100	370
2.2	Протяжність проїздів з твердим покриттям		м	-	2 956
	III. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ				
3.1	Водопостачання			Не оприлюднюється згідно з підпунктом 13 пункту 43 Постанови КМУ від 1 вересня 2021 р. № 926.	
	Водоспоживання, всього		м ³ /добу		
	- господарсько-питне		м ³ /добу		
	- технічне		м ³ /добу		
	- зовнішнє та внутрішнє пожежогашіння		м ³		
3.2	Каналізація				
	Сумарний об'єм стічних вод		м ³ /добу		

№	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Проектний стан
	- господарсько-побутове	м³/добу		
	- виробниче	м³/добу		
3.3	Електропостачання			
	Споживання сумарне	МВт		
3.4	Газопостачання			
	Витрати газу, всього	млн. м³/рік		
3.5	Теплопостачання			
	Споживання сумарне	МВт		
	IV. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ			
4.1	Влаштування колекторів дощової каналізації	км	Не оприлюднюється згідно з підпунктом 13 пункту 43 Постанови КМУ від 1 вересня 2021 р. № 926.	
4.2	Локальні очисні споруди дощової каналізації	шт		

ДОДАТКИ