

ЕТНОБУД

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ



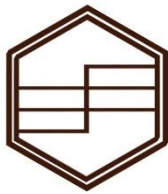
**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
ОРІЄНТОВНОЮ ПЛОЩЕЮ 80,0000 ГА. З МЕТОЮ
ВИЗНАЧЕННЯ ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ, ПРОСТОРОВОЇ
КОМПОЗИЦІЇ, ПАРАМЕТРІВ ЗАБУДОВИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ
ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ
РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ ВИРОБНИЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗА
АДРЕСОЮ: ЗАКАРПАТСЬКА ОБЛАСТЬ, ХУСТСЬКИЙ РАЙОН,
В РАЙОНІ ВУЛ. ОКРУЖНА ТА ВУЛ. І. ФРАНКА
СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ
(ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА)
ТОМ 1 (КНИГА)**

ЗАМОВНИК:

ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ ХУСТСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
ЗАКАРПАТСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ВИКОНАВЕЦЬ:

ТОВ «ЕТНОБУД»



ЕТНОБУД

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

Арх. № ДПТ-005/12-01

Прим. № _____



**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
ОРІЄНТОВНОЮ ПЛОЩЕЮ 80,0000 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,
В РАЙОНІ ВУЛ. ОКРУЖНА ТА ВУЛ. І. ФРАНКА
СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ
(ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА)
ТОМ 1 (КНИГА)**

Замовник: Виконавчий комітет Хустської міської ради Закарпатської області

Договір: № 005/12 від 12 червня 2026 року

Директор

Березовська Л.І.

Головний архітектор проєкту

Березовська Г.П.



Містобудівна документація місцевого рівня «Детальний план території орієнтовною площею 80,0000 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, в районі вул. Окружна та вул. І. Франка» розроблена відповідно до чинних норм, правил та стандартів.

Авторський колектив проєкту:

Головний архітектор проєкту

Г. Березовська



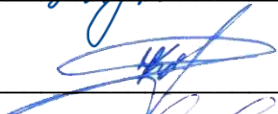
Головний архітектор

А. Заброта



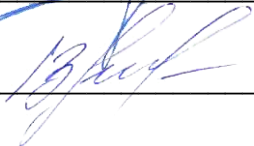
Інженер-землевпорядник

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-005/12-01
ТОМ 1	Стратегія просторового розвитку (Пояснювальна записка)	брошура	Інв. № ДПТ-005/12-01-ДСК
ТОМ 2	Звіт про стратегічну екологічну оцінку проєкту документу документу державного планування	книга	Арх. № ДПТ-005/12-02
II. Додатки			
III. Графічні матеріали			
ДПТ-1	Опорний план існуючого стану використання території проєктування. Існуючі обмеження у використанні земель	1:2 000	Арх. № ДПТ-005/12-03
ДПТ-1	Опорний план існуючого стану використання території проєктування. Існуючі обмеження у використанні земель	1:2 000	Інв. № ДПТ-005/12-03-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	1:2 000	Арх. ДПТ-005/12-04
ДПТ-3	Схема озеленення та благоустрою території	1:2 000	Арх. № ДПТ-005/12-05
ДПТ-4	Схема інженерної підготовки і захисту території	1:2 000	Інв. № ДПТ-005/12-06-ДСК
ДПТ-5	Схема обмежень у використанні земель	1:2 000	Інв. № ДПТ-005/12-07-ДСК
ДПТ-6	Схема просторової композиції території	1:2 000	Арх. № ДПТ-005/12-08
ДПТ-7	Схема транспортної мобільності та інфраструктури	1:2 000	Арх. № ДПТ-005/12-09
ДПТ-8	Схема інженерного забезпечення території	1:2 000	Інв. № ДПТ-005/12-10-ДСК
ДПТ-9	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час	1:2 000	Інв. № ДПТ-005/12-11-ДСК
ДПТ-10	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий період	1:2 000	Інв. № ДПТ-005/12-12-ДСК
ДПТ-11	Проектний план	1:2 000	Арх. № ДПТ-005/12-13
ДПТ-12	План землевпорядних заходів	1:2 000	Арх. № ДПТ-005/12-14
ДПТ-13	Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту	б/м	Арх. № ДПТ-005/12-15
IV. Матеріали на електронних носіях			
CD-1	Текстові та графічні матеріали	CD-диск	Арх. № ДПТ-005/12-16
CD-1	Текстові та графічні матеріали	CD-диск	Інв. № ДПТ-005/12-16-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	17
2.1. ЗАГАЛЬНЕ БАЧЕННЯ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ	17
2.2. ВІДРОДЖЕННЯ ТРАДИЦІЙНОГО СЕРЕДОВИЩА.....	18
ЧАСТИНА III. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ	19
3.1. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ.....	19
3.2. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ	20
3.3. ПРОСТОРОВА КОМПОЗИЦІЯ ТЕРИТОРІЇ	20
3.4. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА	38
3.4.1. ДОРОЖНЬО-ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА.....	38
3.4.2. ОРГАНІЗАЦІЯ ГРОМАДСЬКОГО ТРАНСПОРТУ	38
3.4.3. ОРГАНІЗАЦІЯ ПІШОХІДНИХ ЗВ'ЯЗКІВ ТА ВЕЛОСИПЕДНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ.....	38
3.4.4. ОРГАНІЗАЦІЯ ПАРКУВАЛЬНОГО ПРОСТОРУ	39
3.5. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ	39
3.5.7. ПОВОДЖЕННЯ З ВІДХОДАМИ	40
ЧАСТИНА IV. ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ.....	40
4.1. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ	40
4.1.1. ПЕРЕЛІК ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ.....	40
4.1.2. ПЕРЕЛІК ВИДІВ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ, ПОВ'ЯЗАНОЇ З ТЕРИТОРІЄЮ РОЗРОБЛЕННЯ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ	45
4.1.3. ПЕРЕЛІК ВІДПОВІДНОСТІ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ.....	45
4.1.4. ПЕРЕЛІК ВРАХОВАНИХ ПОЛОЖЕНЬ НАЯВНИХ ДОКУМЕНТІВ СТРАТЕГІЧНОГО ПЛАНУВАННЯ	45
4.1.5. ПЕРЕЛІК ВРАХОВАНИХ ПОЛОЖЕНЬ ІСТОРИКО-АРХІТЕКТУРНОГО ОПОРНОГО ПЛАНУ	45
4.1.6. ПЕРЕЛІК ВРАХОВАНИХ МАТЕРІАЛІВ	46
4.2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ	46
4.2.1. ЗАХОДИ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ	46
4.2.2. РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	46
4.2.3. ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	46
4.4. ОСНОВНІ ПРОЄКТНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ ..	48
ДОДАТКИ.....	X

ПЕРЕДМОВА

«Детальний план території орієнтовною площею 80,0000 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, в районі вул. Окружна та вул. І. Франка» розроблено ТОВ «ЕТНОБУД» відповідно до Рішення Хустської міської ради Закарпатської області та відповідно до договору № 005/12 від 12 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, благоустрій 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 80,0000 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, в районі вул. Окружна та вул. І. Франка» територія детального плану складає 84.4 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 межах розроблення;
- уточнення містобудівних умов і обмежень;
- визначення усіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними нормами та санітарно-гігієнічними нормами.

У проекті вирішені: просторово-планувальна організація території; червоні лінії, транспортна мобільність та інфраструктура; підготовка та благоустрій 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 проєкті проведено збір вихідних даних щодо розташування території проєктування, 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, розвинутою мережею автомобільних доріг та залізничного сполучення.

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

Територія проєктування, загальною площею орієнтовно **84,4 га**, розташована в межах виробничо-комунальної зони міста Хуст, в районі вулиці Окружної та вулиці І. Франка. Межі розроблення ДПТ встановлено згідно з графічними матеріалами завдання.

На півночі та заході територія ДПТ межує переважно з магістральними вулицями Окружною, І. Франка та смугами відведення залізничного транспорту.

На півдні та сході ділянка межує з іншими виробничо-складськими базами, комунальними об'єктами та землями загального користування.

1.2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Територія проєктування має відносно рівнинний рельєф, характерний для долини р. Тиса. На сьогоднішній день на території розташовані діючі виробничі підприємства, серед яких: Лісопильня, УМБ Будівельних матеріалів, ТОВ «Цегельний завод», а також стратегічний інженерний об'єкт - Електропідстанція «Хуст-2». Частина ділянок представлена вільними від капітальної забудови землями, що використовуються для логістичних та складських потреб.

Об'єктів природно-заповідного фонду, Смарагдової мережі чи пам'яток всесвітньої спадщини ЮНЕСКО в межах території проєктування 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 80,0000 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, в районі вул. Окружна та вул. І. Франка» 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.

Детальний план території орієнтовною площею 80,0000 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, в районі вул. Окружна та вул. І. Франка розробляється в межах земельних ділянок з урахуванням транспортної інфраструктури. За даними зібраної інформації було складено «План сучасного використання земель з урахуванням наявних обмежень (обтяжень)».

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
1	2110800000:01:045:0012	Приватна	03.07- Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	Землі житлової та громадської забудови	008.03	0,1800	-
2	2110800000:01:042:0032	Приватна	03.15 – Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	Землі житлової та громадської забудови	008.03	0,4708	-
3	2110800000:01:042:0034	Приватна	03.15 – Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	Землі житлової та громадської забудови	008.03	0,5000	-
4	2110800000:01:042:0035	Приватна	03.15 – Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	Землі житлової та громадської забудови	008.03	0,5291	-
5	2110800000:01:042:0060	Приватна	11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	Землі промислової, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.01	0,5189	-
6	2110800000:01:044:0017	Комунальна	11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної	Землі промислової, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.01	9,8479	-

№ п/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Форма власності	Цільове призначення	Категорія земель	Код угіддя (за КВЗУ)	Площа га	Наявні обмеження та обтяження
			та іншої промисловості				
7	2110800000:01:045:0016	Комунальна	11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.01	3,7332	-
8	2110800000:01:045:0017	Комунальна	11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.01	14,9208	-
9	2110800000:01:042:0039	Приватна	11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.01	0,2549	-
10	2110800000:01:042:0040	Комунальна	11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.01	1,8500	-

№ п/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Форма власності	Цільове призначення	Категорія земель	Код угіддя (за КВЗУ)	Площа га	Наявні обмеження та обтяження
11	2110800000:01:042:0053	Комунальна	11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	Землі промислової, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.01	0,3219	-
12	2110800000:01:042:0056	Комунальна	11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	Землі промислової, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.01	0,0577	-
13	2110800000:01:042:0075	Не визначено	11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	Землі промислової, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.01	0,5932	-
14	2110800000:01:042:0076	Не визначено	11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	Землі промислової, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.01	1,8442	-
15	2110800000:01:042:0077	Приватна	11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	Землі промислової, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.01	0,0575	-

№ п/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Форма власності	Цільове призначення	Категорія земель	Код угіддя (за КВЗУ)	Площа га	Наявні обмеженн я та обтяженн я
			експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	сті, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення			
16	2110800000:0 1:042:0078	Приватна	11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	Землі промислово сті, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.01	0,1114	-
17	2110800000:0 1:042:0079	Приватна	11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	Землі промислово сті, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.01	0,1051	-
18	2110800000:0 1:042:0080	Комунальн а	11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	Землі промислово сті, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.01	0,3265	-
19	2110800000:0 1:043:0057	Комунальн а	11.02 - Для розміщення та експлуатації основних,	Землі промислово сті, транспорту,	011.01	1,5517	-

№ п/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Форма власності	Цільове призначення	Категорія земель	Код угіддя (за КВЗУ)	Площа га	Наявні обмеженн я та обтяженн я
			підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення			
20	2110800000:0 1:043:0090	Комунальн а	11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	Землі промислово сті, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.01	1,7500	-
21	2110800000:0 1:044:0004	Комунальн а	11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	Землі промислово сті, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.01	1,3870	-
22	2110800000:0 1:044:0019	Комунальн а	11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	Землі промислово сті, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.01	0,3095	-
23	2110800000:0 1:044:0020	Комунальн а	11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних	Землі промислово сті, транспорту, електронних комунікацій,	011.01	4,0072	-

№ п/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Форма власності	Цільове призначення	Категорія земель	Код угіддя (за КВЗУ)	Площа га	Наявні обмеженн я та обтяженн я
			будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	енергетики, оборони та іншого призначення			
24	2110800000:01:044:0021	Комунальн а	11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	Землі промислово сті, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.01	1,0000	-
25	2110800000:01:046:0003	Комунальн а	11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	Землі промислово сті, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.01	0,3300	-
26	2110800000:01:046:0004	Приватна	11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	Землі промислово сті, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.01	1,9078	-
27	2110800000:01:050:0018	Комунальн а	11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд	Землі промислово сті, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та	011.01	16,5118	-

№ п/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Форма власності	Цільове призначення	Категорія земель	Код угіддя (за КВЗУ)	Площа га	Наявні обмеженн я та обтяженн я
			підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	іншого призначення			
28	2110800000:0 1:046:0006	Приватна	11.03 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств	Землі промислово сті, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.01	0,2300	-
29	2110800000:0 1:046:0007	Приватна	11.03 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств	Землі промислово сті, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.01	2,4700	-
30	2110800000:0 1:041:0016	Комунальн а	12.01 - Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту	Землі промислово сті, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.03	0,6000	-
31	2110800000:0 1:043:0076	Комунальн а	12.04 - Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства	Землі промислово сті, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.03	0,3061	-
32	2110800000:0 1:043:0092	Комунальн а	12.13 - Для розміщення земель загального користування, які використовують	Землі промислово сті, транспорту, електронних комунікацій, енергетики,	011.04	0,9736	-

№ п/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Форма власності	Цільове призначення	Категорія земель	Код угіддя (за КВЗУ)	Площа га	Наявні обмеженн я та обтяженн я
			ся як вулиці, майдани, проїзди, дороги та набережні	оборони та іншого призначення			
33	2110800000:0 1:045:0002	Комунальн а	14.02 - Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії	Землі промислово сті, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.02	0,0119	-
34	2110800000:0 1:045:0003	Комунальн а	14.02 - Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії	Землі промислово сті, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.02	0,0017	-
35	2110800000:0 1:045:0004	Комунальн а	14.02 - Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії	Землі промислово сті, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.02	0,0017	-
36	2110800000:0 1:045:0005	Комунальн а	14.02 - Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії	Землі промислово сті, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.02	0,0157	-
37	2110800000:0 1:046:0008	Комунальн а	14.02 - Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії	Землі промислово сті, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.02	0,0036	-

№ п/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Форма власності	Цільове призначення	Категорія земель	Код угіддя (за КВЗУ)	Площа га	Наявні обмеження та обтяження
38	2110800000:01:050:0010	Комунальна	14.02 - Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії	Землі промислової, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	011.02	0,0119	-

**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 промислового району міста Хуст орієнтована на перетворення існуючої розрізненої забудови в інтегрований, високотехнологічний та екологічно безпечний індустріальний вузол виробничого та комунально-складського призначення. Проектні рішення розроблені з урахуванням сучасних вимог містобудівного законодавства та європейського досвіду формування промислових зон, що дозволить залучити значні інвестиції в економіку Закарпатського регіону та створити понад 1 500 нових робочих місць.

Просторова та планувальна концепція розвитку території загальною площею 84,4 га базується на наступних стратегічних принципах та містобудівних рішеннях:

- **Функціонально-планувальна структуризація:** Проектні рішення передбачають чіткий поділ території на спеціалізовані промислові квартали відповідно до галузевої спрямованості підприємств та класів їх санітарної шкідливості. Це унеможливило взаємний негативний технологічний вплив суміжних виробництв. За рахунок ущільнення та модернізації наявних майданчиків, а також раціонального освоєння вільних від забудови територій, досягається максимальна ефективність використання промислових земель.

- **Формування потужних виробничих комплексів:** На перспективу на території детального плану формуються три великі індустріальні ядра:

1. *Електротехнічний кластер (підприємство з виготовлення кабелю):* великий промисловий комплекс, що включає в себе адміністративно-побутові корпуси (АПК), силовими трансформаторними центрами, цехом розподільчих металоконструкцій, цехом високовольтного обладнання, цехом розподільчих трансформаторів, цехом виробництва дроту, цехом виплавлення кольорових металів та цехом електролізу міді. Особлива увага приділена дільниці гальваніки (цех цинкування) в частині влаштування автономних замкнутих систем екологічної безпеки.

2. *Важке машинобудування (металургійне підприємство):* масштабне виробництво, просторова композиція якого формується навколо головного виробничого корпусу, ковальсько-пресового цеху, ремонтно-механічної та модельної дільниць, а також відкритої кранової естакади й дільниці готової продукції. До структури комплексу інтегровано екологічний блок: системи газоочистки та аспірації, дільницю переробки шлаку й власні багатоступеневі очисні споруди виробничих та дощових стічних вод.

3. *Легка та переробна промисловість (підприємство з виготовлення вати):*

компактна зона, де розміщується виробничий цех (production), конвеєрні лінії, прийомний бункер, розвантажувальні естакади та закриті й відкриті склади готової продукції.

- **Оптимізація транспортно-логістичної схеми:** Внутрішня дорожня мережа проєктується як єдина капітальна система, повністю інтегрована у зовнішні транспортні коридори по вулиці Окружній та вулиці І. Франка. Просторова модель виключає перетин вантажних логістичних потоків із пішохідними шляхами руху персоналу. Запроєктовано систему контрольно-пропускних пунктів (КПП) та автовагових із оглядовими майданчиками для великовагового транспорту, що забезпечує швидке обслуговування вантажних автомобілів (фур) без створення заторів на магістральних вулицях.

- **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-побутових та виробничих корпусів проєктуються безпороговими, облаштовуються нормативними пандусами, тактильною плиткою та світловими індикаторами. Організація паркувального простору передбачає виділення не менше 10% місць для автомобілів маломобільних груп населення (МГН) безпосередньо біля вхідних груп АПК. Крім того, закладається розвинена мережа місць для автомобілів з електричними двигунами, що обладнуються швидкісними зарядними станціями, та критих велопарковок для популяризації екологічного транспорту.

- **Екологічна стійкість та автономність інфраструктури:**

На відміну від існуючого стану, де інженерні мережі розпорошені, нова модель передбачає повну інфраструктурну автономію індустріального вузла. Енергетичну незалежність зони підсилюють проєктні автономні когенераційні газопоршневі установки, здатні комбіновано виробляти електричну та теплову енергію для технологічних потреб. Водозабезпечення та очищення стоків базуються на будівництві локальних артезіанських свердловин та потужних очисних комплексів, що мінімізує навантаження на комунальні мережі міста Хуст.

У довгостроковій перспективі проєктні рішення детального плану території підлягають обов'язковому врахуванню під час коригування Генерального плану міста Хуст та розроблення Комплексного плану просторового розвитку території Хустської міської територіальної громади, фіксуючи статус даного району як головного промислового локомотива міста.

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 Держкультуспадщини 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»).

I. 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 проєктування – 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 проектне рішення є:

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

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
Сельбишні території						
1	01	02	10200.0	території громадської забудови	03.01; 03.02; 03.03; 03.05; 03.06; 03.10; 03.11; 03.14; 04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.11; 08.01; 10.08	02.09; 03.08; 03.09; 03.18; 03.20; 12.13; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 08.02; 13.02 (в частині поштових відділень); 03.07; 03.12; 03.13 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
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	02		20200.0	території об'єктів інженерної інфраструктури	08.01; 10.10; 11.04; 13.01; 13.03; 13.05; 14.01; 14.02; 14.05; 14.06	03.14; 04.10; 05.01; 11.07
2	03		20300.0	території вулиць та доріг	08.01; 12.13	04.10; 07.08; 11.07; 13.01; 14.02
2	06	01	20601.2	території залізничного транспорту	08.01; 12.01	03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02
Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території						
4	03	02	40302.0	зелені насадження спеціального призначення	04.10; 05.01; 08.01; 10.02; 10.03; 10.04; 10.10; 11.07; 14.05	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів транспортування та розподілу)

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального	Назва виду функціонального	Код згідно з класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
4	04		40400.0	поверхневі води/водні об'єкти	04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 08.01; 10.01; 10.14	

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

- **підклас території громадської забудови** (код виду функціонального призначення 10200.0);
- **підклас території виробничих підприємств** (код виду функціонального призначення території 20100.0);
- **підклас території об'єктів інженерної інфраструктури** (код виду функціонального призначення території 20200.0);
- **підклас території вулиць та доріг** (код виду функціонального призначення території 20300.0);
- **підклас території залізничного транспорту** (код виду функціонального призначення території 20601.2);
- **підклас території зелених насаджень спеціального призначення** (код виду функціонального призначення території 40302.0);
- **підклас території поверхневих вод / водних об'єктів** (код виду функціонального призначення території 40400.0).

Сельбищні території- до сельбищних територій відносяться житлові та громадські зони. До житлових зон відносяться ті, що призначаються для розташування житлових будинків, споруд для зберігання індивідуальних транспортних засобів, окремих вбудованих чи прибудованих об'єктів соціального і культурно-побутового обслуговування населення та інших об'єктів, що не потребують встановлення санітарно-захисних зон та не створюють негативного впливу на навколишнє середовище.

Житлові зони призначені для забудови житловими будинками різних типів і поверховості в залежності від місця розташування і характеру забудови території населеного пункту. Вони формуються на території існуючої сельбищної забудови населеного пункту та в районах, передбачених містобудівною документацією під нову житлову забудову. Розміри житлових будинків, господарських будівель (площа забудови, кількість поверхів, висота) та їх розміщення на ділянці визначаються згідно з проектом забудови території індивідуального будівництва, виходячи з умов дотримання необхідних протипожежних, санітарно-гігієнічних та містобудівних вимог. У разі розбіжності вимог архітектурно-містобудівних, протипожежних та санітарно-захисних розривів приймаються найбільші з них.

ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ (10200.0)

Переважні (основні) види

03.01 - для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та органів місцевого самоврядування;

03.02 - для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти;

03.03 - для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги;

03.05 - для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування;

03.06 - для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів;

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;
04.01 - для збереження та використання біосферних заповідників;
04.02 - для збереження та використання природних заповідників;
04.03 - для збереження та використання національних природних парків;
04.04 - для збереження та використання ботанічних садів;
04.05 - для збереження та використання зоологічних парків;
04.06 - для збереження та використання дендрологічних парків;
04.07 - для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва;
04.11 - для збереження та використання регіональних ландшафтних парків;
08.01 - для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;
10.08 - земельні ділянки загального користування, відведенні для цілей поводження з відходами.

Супутні види

02.09 - для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови;
03.08 - для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;
03.09 - для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ;
03.18 - для розміщення та експлуатації установ/місць виконання покарань;
03.20 - Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони;
12.13 - земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні;
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);
07.02 - для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту;
07.08 - земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування;
08.02 - для розміщення та обслуговування музейних закладів;
13.02 (в частині поштових відділень) - для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку;
03.07 - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;
03.12 - для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування;
03.13 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території) - для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування;
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);
13.01 - для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій;
13.03 - для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку;
14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж) - для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії.

Містобудівні умови та обмеження проєктованих земельних ділянок із функціональним призначенням 10200.0 – території громадської забудови.

Таблиця 3.3.2.

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок		
10200.0	1	гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	визначається відповідно до державних будівельних норм по підприємствах громадської забудови: ДБН В.2.2-9:2018; врахувати висотність відповідно до суміжних ділянок; дозволено для даної зони визначається відповідно з проєктною документацією - до 15 м граничної висоти
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	60 %-70 % - для ядра загальноміського центру 15 %-20 % - для центрів повсякденного та періодичного обслуговування Відповідно до п.6.2.6 ДБН Б.2.2-12:2019
		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	0 м – для об'єктів громадського обслуговування
		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, а також з врахуванням інсоляції відповідно до ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010
		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 проєктується, 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

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 3.3.3.

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 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	відповідно до додатку И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 та Постанови Кабінету Міністрів України №1455 від

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок		
		комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	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 ОБ'ЄКТІВ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ – 20200.0

Переважні (основні) види

08.01 - для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини.

10.10 - для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд;

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);

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

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

13.05 - для розміщення та постійної діяльності Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України;

14.01 - для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій;

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

14.05 - земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення;

14.06 - земельні ділянки загального користування, відведені для цілей поводження з відходами.

Супутні види

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);

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

Містобудівні умови та обмеження проєктованих земельних ділянок із функціональним призначенням 20200.0 – території об'єктів інженерної інфраструктури.

Таблиця 3.3.4.

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок		
20200.0	1	гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	гранично допустима висота будівель та споруд, дозволених для даної зони визначається відповідно до проєктної документації
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	визначається проєктною документацією

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок	
	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 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

ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ 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 3.3.5.

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 забудови	не регламентується.
		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 проєктується, 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 ЗАЛІЗНИЧНОГО ТРАНСПОРТУ – 20601.2

Переважні (основні) види

08.01 - для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;

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

Супутні види

03.07 - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

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

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);

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

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;

13.03 - 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.

Містобудівні умови та обмеження проєктованих земельних ділянок із функціональним призначенням 20601.2 – території залізничного транспорту.

Таблиця 3.3.6.

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок		
20601.2	1	гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	до 24 м граничної висоти відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019, дозволених для даної зони визначається відповідно з проектною документацією
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	відповідно до дод. Г.1 ДБН Б.2.2-12:2019 13-65 % 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 ДБН Б.2.2-12:2019
		планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі	приймаються згідно: - Закону України «Про охорону культурної спадщини»;

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок	
	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	- 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

Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території - землі природно-заповідного фонду - це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду. До земель природно-заповідного фонду включаються природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва). Землі природно-заповідного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

До земель рекреаційного призначення належать землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів. До земель рекреаційного призначення належать земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації. Землі рекреаційного призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ ЗЕЛЕНИХ НАСАДЖЕНЬ СПЕЦІАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ – 40302.0

Переважні (основні) види

- 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);
- 08.01 - для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;
- 10.02 - для облаштування та догляду за прибережними захисними смугами;
- 10.03 - для експлуатації та догляду за смугами відведення;
- 10.04 - для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами і каналами;
- 10.10 - для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд;
- 11.07 - земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення;
- 14.05 - земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення

Супутні види

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

ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ ПОВЕРХНЕВИХ ВОД/ВОДНИХ ОБ'ЄКТІВ – 40400.0

Переважні (основні) види

- 04.01 - для збереження та використання біосферних заповідників;
- 04.02 - для збереження та використання природних заповідників;
- 04.03 - для збереження та використання національних природних парків;
- 04.04 - для збереження та використання ботанічних садів;
- 04.05 - для збереження та використання зоологічних парків;
- 04.06 - для збереження та використання дендрологічних парків;
- 04.07 - для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва;
- 04.08 - для збереження та використання заказників;
- 04.09 - для збереження та використання заповідних урочищ;
- 04.10 - для збереження та використання пам'яток природи;
- 04.11 - для збереження та використання регіональних ландшафтних парків;
- 08.01 - для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;
- 10.01 - для експлуатації та догляду за водними об'єктами;
- 10.14 - водні об'єкти загального користування.

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

Територія проектування детального плану складається з меж земельних ділянок, інформація про які внесена до Державного земельного кадастру (включаючи ділянки комунальної та приватної власності), а також земель запасу, не сформованих у земельні ділянки, загальною орієнтовною площею 84,4 га.

В межах території проектування існуюча капітальна забудова представлена діючими промисловими та інженерними об'єктами, серед яких функціонують Лісопильня, УМБ Будівельних матеріалів, ТОВ «Цегельний завод» та стратегічна Електропідстанція «Хуст-2» 110 кВ. Вільні від капітальних споруд площі використовуються для складських і логістичних потреб або представлені перелогами та пустирями.

Проектними рішеннями передбачено на території сформувати великий інтегрований промисловий вузол. Проектом передбачено комплексний благоустрій промислових майданчиків, розбудову залізничної та автотранспортної інфраструктури, створення інклюзивного та безбар'єрного простору для всіх категорій і груп працівників, а також влаштування капітальних відкритих автостоянок для великовагового логістичного транспорту і легкових автомобілів, у тому числі місць для маломобільних груп населення та автомобілів з електричними двигунами.

Основні фактори, які впливають на концепцію архітектурно-планувальної та об'ємно-просторової організації промислової території є:

- планувальні обмеження (санітарно-захисні зони підприємств, прибережні захисні смуги, охоронні зони залізниці та ПЛЕ 10-110 кВ);
- врахування наявного територіального розподілу, меж сформованих ділянок та існуючого промислового ядра (ПС «Хуст-2», цегельний завод);
- забезпечення санітарно-гігієнічних, протипожежних, екологічних та інших містобудівних умов для об'єктів переробної промисловості.

Запропоновані графічною частиною ДПТ параметри промислових об'єктів визначені на підставі передпроектних рішень. Відхилення від рішень ДПТ можуть коригуватись на наступних стадіях проектування. Конкретні параметри повинні бути обґрунтовані в технологічній частині проєктів підприємств (допускається уточнення контурів забудови, уточнення поверховості цехів, інженерного благоустрою, що визначаються ескізами намірів забудови та містобудівними розрахунками з відповідною ув'язкою з рішеннями ДПТ) та погоджені відповідно до вимог чинного законодавства. В разі необхідності, відповідно до вимог нормативної документації, у затверджений ДПТ можуть бути внесені зміни у встановленому законом порядку.

Даним проєктом запроєктовано:

1. **Будівництво підприємства з виготовлення кабелю** (включаючи цехи розподільчих металоконструкцій, високовольтного обладнання, розподільчих трансформаторів, виробництва дроту, виплавлення кольорових металів, електролізу міді, сервісні корпуси, АПК та дільницю гальваніки/цех цинкування).

2. **Будівництво металургійного підприємства** (включаючи головний виробничий корпус, ковальсько-пресовий цех, ремонтно-механічну та модельну дільницю, відкриту кранову естакаду, дільницю готової продукції, системи газоочистки, аспірації та переробки шлаку).

3. **Будівництво підприємства з виготовлення вати** (виробничий цех, конвеєрні лінії, прийомний бункер, естакади, закриті та відкриті склади готової продукції).

4. **Будівництво логістичних, складських комплексів**, технологічних операторських, КПП, автовагових, ШРП, трансформаторних підстанцій та автономних когенераційних газопоршневих установок.

5. **Будівництво капітальних відкритих автостоянок** для тимчасового та постійного зберігання легкових автомобілів персоналу та зон очікування (відстою) вантажного довгомірного транспорту.

Виходячи із прийнятого планувального рішення, намірів замовника, технологічних вимог інвесторів та діючих норм та правил, прийняті наступні показники проєктованої промислової території:

- **площа території в межах ДПТ** – 84 га;
- **площа забудови виробничих, складських та допоміжних об'єктів** – визначається з урахуванням щільності забудови до 60%;
- **орієнтовна висота будівель та цехів** – до 15–24 м (згідно з габаритами технологічного обладнання);
- **технологічні проїзди та логістичні дороги з посиленням твердим покриттям** – розраховані на критичні навантаження від довгомірного транспорту (фур);
- **пішохідні тротуари та підходи до АПК з покриттям із ФЕМ** – проєктуються із дотриманням нормативів безбар'єрності;
- **озеленення території (багаторічні санітарно-захисні насадження, газони)** – створює щільний еко-бар'єр по периметру майданчиків;
- **відкриті майданчики для зберігання та відстою автомобілів** – включають вантажні логістичні зони, легковий сектор, місця для МГН та електромобілів із зарядними станціями.

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	Проєктний стан
					Коротко-строковий період (до 5-ти років)
	Територія в межах ДПТ		га	84,4000	84,4000
1	Сельбищні території		га	1,7530	1,7530
	<i>з них:</i>				
1.1	10200.0	<i>Території громадської забудови</i>	<i>га</i>	1,7530	1,7530
2	Виробничі території		га	49,8045	73,8708
	<i>з них:</i>				
2.1	20100.0	<i>Території виробничих підприємств</i>	<i>га</i>	47,5110	69,1106
2.2	20200.0	<i>Території об'єктів інженерної інфраструктури</i>	<i>га</i>	0,0457	0,0457
2.3	20300.0	<i>Території вулиць та доріг</i>	<i>га</i>	1,3876	3,4657
2.4	20601.0	<i>Території залізничного транспорту</i>	<i>га</i>	0,8602	1,2488
3	Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території		га	32,8425	8,7762
	<i>з них:</i>				
3.1	40300.0	<i>Озеленені території</i>	<i>га</i>	31,7159	-
3.2	40302.0	<i>Зелені насадження спеціального призначення</i>	<i>га</i>	-	7,6496

№	Показники		Одиниця виміру	Існуючий стан	Проектний стан
					Коротко-строковий період (до 5-ти років)
3.3	40400.0	Поверхневі води/водні об'єкти	га	1,1266	1,1266

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 природно-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; полезахисні 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 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 84,4 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;
- вулиці Івана Франка, яка забезпечується проїзною частиною завширшки 6,0–7,0 метрів з асфальтобетонним покриттям;
- 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 та вулиця І. Франка. 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
вул. Івана Франка	20,0	6,0 – 7,0	-
Житлові вулиці			
вул. Проектна	12,0 – 20,0	6,0	-

Проектом передбачено влаштування чітко локалізованих в'їздів та виїздів з території нових промислових комплексів (кабельного, металургійного заводів та складських баз) на вул. Окружну та вул. І. Франка. 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 магістральних вулицях Окружна та Івана Франка, які проходять вздовж меж проектування промислового вузла, курсують міські та приміські автобусні маршрути, що зв'язують зону із житловими кварталами міста Хуст. Проектом 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

Проектом 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, паркування здійснюється хаотично на внутрішніх технологічних майданчиках підприємств.

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 промислових комплексів будуть влаштовані біля кожного КПП на розсуд власників підприємств.

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 x 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	Розділ «Інженерна підготовка і захист території»	Організація рельєфу, влаштування нормативних ухилів проїздів, захист від підтоплення поверхневими водами.	Забезпечення технічної спроможності для розміщення важких промислових цехів.	- Локалізація та регулювання поверхневого стоку; - мінімізація зсувних процесів.	*			Виконується першочергово до початку капітального будівництва споруд.
2	Прокладання закритих мереж дощової каналізації та будівництво ЛОС зливових вод	Розділ «Інженерна підготовка...», підрозділ «Відведення дощових та талих вод»	Влаштування дощоприймачів, лотків, магістральних колекторів та очисних споруд 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, радіусів заокруглень (8-12 м) під єврофури, КПП та автовагових.	Забезпечення безперешкодного руху технологічного та вантажного транспорту без заторів на вул. Окружній.	- Оптимізація вантажної логістики промислового вузла; - розділення потоків транспорту і пішоходів.	*			1. Після прокладання підземних комунікацій дощової каналізації; 2. одночасно з будівництвом перших цехів.

№	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)	
4	Будівництво першої черги виробничих комплексів та споруд цивільного захисту	Розділ «Просторова композиція території»	Зведення перших черг підприємства з виготовлення кабелю, металургійного заводу, АПК, прохідних та вбудованих СПП (ПРУ групи П-4).	Забезпечення укріпленням 100% найбільшої працюючої зміни персоналу (1700 місць).	- Створення нових робочих місць; - капітальний розвиток промислового сектору міста Хуст; - захист населення у разі НС.	*			1. Наявність підготовленої інженерно-транспортної інфраструктури; 2. наявність робочого проєкту.
5	Підключення до ПС «Хуст-2» 110 кВ, будівництво РП 10 кВ та трансформаторних підстанцій	Розділ «Інженерне забезпечення території», підрозділ «Електропостачання»	Прокладання підземних КЛЕ 10 кВ, монтаж розподільчих пунктів та ТП 10/0,4 кВ, впровадження систем АСКОЕ та LED-освітлення.	Забезпечення сумарної необхідної потужності промислового вузла на рівні 14,0 МВт	- Безперебійне енергозабезпечення технологічних ліній; - зниження втрат енергії за рахунок КЛЕ.	*			1. Отримання ТУ від АТ «Закарпаттяобл енерго»; 2. паралельно із будівництвом першої черги цехів.
6	Влаштування комбінованих систем водопостачання та водовідведення	Розділ «Інженерне забезпечення...», підрозділ «Водопостачання та водовідведення»	Підключення АПК до міського водопроводу/каналізації Хуста. Будівництво артезіанських свердловин технічної води, резервуарів (972 м³) та ЛОС	Забезпечення потреб у питній (60,4 м³/добу) та технічній воді (370 м³/добу). Очищення виробничих стоків (75 м³/добу).	- Охорона підземних вод від специфічних хімікатів цехів; - гарантування повної протипожежної безпеки об'єктів.	*			1. Отримання ТУ від міського водоканалу; 2. одночасно з монтажем технологічного обладнання цехів.

№	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)	
			виробничих стоків.						
7	Будівництво автономних когенераційних газопоршневих установок та промислових котелень	Розділ «Інженерне забезпечення...», підрозділи «Газо- та теплопостачання»	Монтаж блочно-модульних котелень, ШРП та когенераційних устав для спільної генерації електроенергії (до 3 МВт) та тепла.	Досягнення високої інфраструктурної та енергетичної автономії індустриального парку.	- Зниження питомих витрат палива; - впровадження заходів з енергозбереження.		*		1. Стабільне функціонування перших черг підприємств; 2. розроблення технологічної частини робочого проєкту.
8	Повний розвиток промислового вузла та запуск технологічних ліній другої черги	Розділ «Просторова композиція території»	Будівництво цеху електролізу міді, цеху цинкування (гальваніки), ковальсько-пресового корпусу, логістичних баз та цеху вати.	Досягнення проєктної потужності промислового кластера з щільністю забудови ділянок до 60%.	- Нарощування обсягів промислового виробництва; - вихід індустриального вузла на розрахункові індикатори.		*		1. Успішна експлуатація об'єктів першого етапу; 2. завершення землепорядних заходів щодо зміни цільового призначення.
9	Впровадження систем поводження з відходами та фінішний санітарно-екологічний благоустрій	Розділ «Інженерне забезпечення...» / Схема благоустрою	Облаштування ізованих зон накопичення гальваношламів, майданчиків роздільного збору ТПВ, висадка	Забезпечення нормативних санітарно-захисних розривів та екологічного балансу території 84,4 га.	- Зниження концентрації шкідливих викидів у повітря; - повна санітарна очистка території промзони.		*		1. Завершення капітальних будівельних робіт на майданчиках; 2. виконання вимог Звіту з

№	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)	
			багаторушних СЗЗ по периметру.						СГО (Том 2).
10	Перспективна модернізація інженерно-транспортних коридорів та резервних площ	Розділ «Впровадження проєктних рішень»	Капітальна реконструкція віддалених комунальних мереж та дорожньої інфраструктури, інтеграція резервних ділянок.	Забезпечення довгострокового інфраструктурного запасу для розвитку супутніх підприємств.	- Сталий просторовий розвиток промислового вузла на загальноміському рівні.			*	1. Повне освоєння проєктних площ розрахункового періоду; 2. наявність відповідних бюджетних або інвестиційних програм.

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. Кіреші, 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 металургійного, кабельного, ватного виробництв та великих 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 проєктних 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 проєктних рішень Детального плану визначено території за їх фактичним використанням та проєктними рішеннями щодо функціонального використання та зонування території, що передбачає зміну цільового призначення земельних ділянок з озелених територій на території промислових підприємств.

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

Після затвердження містобудівної документації та реалізації проєктних 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

Враховуючи, що «Детальний план території орієнтовною площею 80,0000 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, в районі вул. Окружна та вул. І. Франка» розробляється в межах вже зареєстрованих земельних

ділянок тому формування та реєстрація земельних ділянок не передбачено проєктними рішеннями та завданням на розроблення детального плану.

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	84,4000	84,4000
1.1	Сельбищні території		га	1,7530	1,7530
	10200.0	Території громадської забудови	га	1,7530	1,7530
1.1.1	<i>Будівлі та споруди всього, у тому числі:</i>		<i>м²</i>	<i>2 232,0</i>	<i>2 232,0</i>
	- адмінбудівлі		м ²	130,0	130,0
	- господарські		м ²	2102,0	2102,0
1.1.2	<i>Площа озеленення всього</i>		<i>га</i>	<i>0,5300</i>	<i>0,6871</i>
1.1.3	<i>Площа твердого покриття всього, у тому числі:</i>		<i>га</i>	<i>0,9998</i>	<i>0,8427</i>
	- проїзди з твердим покриттям		га	0,6431	0,2913
	- пішохідні доріжки з ФЕМ		га	0,2567	0,3143
	- відкритий майданчик для тимчасового зберігання авто		га	0,1000	0,2371
1.2	Виробничі території		га	49,8045	73,8708
	20100.0	Території виробничих підприємств	га	47,5110	69,1106
1.2.1	<i>Будівлі та споруди всього, у тому числі:</i>		<i>м²</i>	<i>17 415</i>	<i>176 367</i>
	- виробничі будівлі		м ²	9299,0	111098,0
	- складські будівлі		м ²	-	30469,0
	- адмінбудівлі		м ²	3228,0	5844,0
	- інженерні будівлі		м ²	100,0	24168,0
	- господарські будівлі		м ²	4788,0	4788,0
1.2.2	<i>Площа озеленення всього</i>		<i>га</i>	<i>41,4995</i>	<i>25,5652</i>
1.2.3	<i>Площа твердого покриття всього, у тому числі:</i>		<i>га</i>	<i>4,2700</i>	<i>25,9087</i>
	- проїзди з твердим покриттям		га	2,5000	12,1072
	- пішохідні доріжки з ФЕМ		га	1,2000	9,5407
	- відкритий майданчик для тимчасового зберігання авто		га	0,5700	4,2608
	20200.0	Території об'єктів інженерної інфраструктури	га	0,0457	0,0457
	20300.0	Території вулиць та доріг	га	1,3876	3,4657
	20601.2	Території залізничного транспорту	га	0,8602	1,2488

№	Показники		Одиниця виміру	Існуючий стан	Проектний стан
3	Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території		га	32,8425	8,7762
	40300.0	Озеленені території	га	31,7159	-
	40302.0	Зелені насадження спеціального призначення	га	-	7,6496
	40400.0	Поверхневі води/водні об'єкти	га	1,1266	1,1266
II. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА					
2.1	Протяжність вулиць та доріг в межах ДПТ		м	150	2463
2.2	Протяжність проїздів з твердим покриттям		м	567	12 311
III. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ					
3.1	Водопостачання			Не оприлюднюється згідно з підпунктом 13 пункту 43 Постанови КМУ від 1 вересня 2021 р. № 926.	
	Водоспоживання, всього		м³/добу		
	- господарсько-питне		м³/добу		
	- технічне		м³/добу		
	- зовнішнє та внутрішнє пожежогасіння		м³		
3.2	Каналізація				
	Сумарний об'єм стічних вод		м³/добу		
	- 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