

**ФОП Чеберяк Ю.В.**

**Кваліфікаційний сертифікат архітектора Серія АА № 002714**

---

Україна 18000 м. Черкаси, вул. Святотроїцька, буд. 94, кв. 53  
тел. +38 -050-313-72-05, e-mail: [arhcherkassy@i.ua](mailto:arhcherkassy@i.ua)

**Замовник:** Виконком Золотоніської  
міської ради

## **ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ**

**В МЕЖАХ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПО АВТОДОРОЗІ Н - 16  
ЗОЛОТОНОША – ЧЕРКАСИ – СМІЛА- УМАНЬ , 7 КМ ТА ПРИЛЕГЛОЇ  
ДО НЕЇ ТЕРИТОРІЇ**

**ТОМ 1**

**20 - 24**

**Черкаси-2024**

**ФОП Чеберяк Ю.В.**

**Кваліфікаційний сертифікат архітектора Серія АА № 002714**

Україна 18000 м. Черкаси, вул. Святотроїцька, буд. 94, кв. 53  
тел. +38 -050-313-72-05, e-mail: [arhcherkassy@i.ua](mailto:arhcherkassy@i.ua)

## **ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ**

**В МЕЖАХ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПО АВТОДОРОЗІ Н - 16  
ЗОЛОТОНОША – ЧЕРКАСИ – СМІЛА- УМАНЬ , 7 КМ ТА ПРИЛЕГЛОЇ  
ДО НЕЇ ТЕРИТОРІЇ**

**20 - 24**

**Том 1**

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА, ВИХІДНІ ДАНІ, ДОДАТКИ,  
ГРАФІЧНА ЧАСТИНА**

**ФОП**  **ЧЕБЕРЯК**  
**Юрій**  
**Вікторович**  
**Головний архітектор проекту**

  
**Юрій ЧЕБЕРЯК**

  
 **Архітектор**  
**Юрій ЧЕБЕРЯК**

**Черкаси-2024**

## ЗМІСТ

СКЛАД ПРОЕКТУ .....	4
Підтвердження ГАПа, авторський колектив	
ЧАСТИНА I. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ .....	5
Розділ 1.1.Просторово-планувальна організація території .....	5-6
Розділ 1.2.Землеустрій та землекористування .....	6-7
Розділ 1.3. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території .....	7
Розділ 1.4.Обмеження у використанні земельних ділянок .....	7
Розділ 1.5. Забудова територій та господарська діяльність .....	7
Розділ 1.6. Обслуговування населення .....	8
Розділ 1.7. Транспортна мобільність та інфраструктура .....	8
Розділ 1.8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації .....	8-9
Розділ 1.9. Інженерна підготовка та благоустрій території .....	9-10
ЧАСТИНА II. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ .....	
Розділ 2.1 Просторово-планувальна організація території .....	10
Розділ 2.2. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.....	10
Розділ 2.3. Обмеження у використанні земельних ділянок .....	10-11
Розділ 2.4. Функціональне зонування території детального плану території .....	12-13
Розділ 2.5. Забудова територій та господарська діяльність .....	13-15
Розділ 2.6. Обслуговування населення .....	15
Розділ 2.7. Транспортна мобільність та інфраструктура .....	15-16
Розділ 2.8. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт телекомунікації .....	16
Розділ 2.9. Інженерна підготовка та благоустрій території .....	16-17
Розділ 2.10. Землеустрій та землекористування .....	17
Розділ 2.11 План реалізації містобудівної документації .....	17-19
ВИХІДНІ, ДАНІ, ДОДАТКИ .....	19-.20
Порядок розгляду, погодження і затвердження детального плану	20-21

## Склад проекту

№ з/п	Назва матеріалів	Масштаб	Арх.
<b>I. Текстові матеріали</b>			
<b>1</b>	Пояснювальна записка том 1		
<b>II. Графічні матеріали</b>			
<b>1</b>	Ситуаційний план. Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі Золотоніської територіальної громади, фрагмент публічної кадастрової карти, фотофіксація		
<b>2</b>	План існуючого використання території та схема існуючих планувальних обмежень у використанні земель.	<b>1:500</b>	
<b>3</b>	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель, схема організації руху транспорту та пішоходів, інженерного забезпечення та благоустрою території	<b>1:500</b>	

### *Підтвердження ГАПа про відповідність проекту діючим нормам і правилам*

*Містобудівна документація «Детальний план території в межах земельної ділянки по автодорозі Н-16 Золотоноша - Черкаси - Сміла - Умань, 7 км та прилеглої до неї території» розроблена згідно з чинними нормами, правилами, інструкціями та державними стандартами.*

*Головний архітектор проекту*

**Юрій ЧЕБЕРЯК**

### АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ

Відділ, в якому розроблено проект	Посада виконавця	Прізвище виконавця	Підпис
ФОП Чеберяк	ГАП	Ю. Чеберяк	
	Архітектор	Ю. Чеберяк	

# ЧАСТИНА I КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

## РОЗДІЛ 1.1 ПРОСТОРОВО - ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

### 1.1.1 Ситуаційний план

Золотоніська територіальна громада утворена розпорядженням КМУ від 12.6.2020 № 728 « Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Черкаської області». До складу громади входять 15 населених пунктів. Площа території 41155 км<sup>2</sup>.

Її територія згідно з адміністративно - територіальним устроєм України входить до складу Золотоніського району, якій займає усе лівобережжя Черкаської області. З жовтня 2020 року до нього ввійшли три колишніх райони області – Золотоніський, Драбівський і Чернобаївський. Центром району і одночасно Золотоніської громади є місто Золотоноша – четверте за чисельністю місто в Черкаській області - важливий промисловий, економічний та культурний центр черкаського лівобережжя.

Поруч з містом, обходячи його з північно - східної сторони, проходить автомобільна дорога національного значення Н-08 Бориспіль - Дніпро – Запоріжжя - Маріуполь. На сході від міста, за його межами, від транспортної розв'язки на перетині з дорогою Н-08 починається інша автодорога національного значення Н-16 Золотоноша - Черкаси - Сміла - Умань, яка з'єднує місто з обласним центром Черкаси, перетинає автодорогу національного значення Н-01 Київ – Дніпро (в районі м. Сміла) та виходить на автомагістраль М - 05 Київ - Одеса на заході області.

Територія, щодо якої розробляється даний детальний план, знаходиться у центральній частині Золотоніської територіальної громади на землях Денгівського старостинського округу на південь від вищезазначеної транспортної розв'язки на 7-му кілометрі автодороги Н-16 (див. аркуш 1 графічної частини).

Природні умови проектної території характеризуються помірно - континентальним кліматом з м'якою зимою та теплим літом. Згідно з фізико – географічним районуванням територія знаходиться в III кліматичній зоні (лісостепова), а по архітектурно-будівельному кліматичному районуванню в I Північно-західному районі.

середньорічна температура повітря	+7,4° С
нормативна зимова температура	-22° С
абсолютний мінімум температури	-37° С

абсолютний максимум температури	+34 °С
нормативна глибина сезонного промерзання ґрунту	108 см
переважний напрямок вітрів - південно - східний та північно - західний.	

### **1.1.2 Планувальний каркас і система розселення**

Планувальна структура території, що розглядається проектом детального плану, сформована автодорогою національного значення Н-16, земельною ділянкою колишньої модульної автозаправної станції та існуючим придорожнім комплексом відпочинку «Калина» з рестораном та готелем. На його ділянці виконаний комплексний благоустрій та озеленення з улаштуванням проїздів, під'їздів та проходів, а також автостоянок для транспорту. Інженерна підготовка і захист території були виконані під час реалізації проектів будівництва зазначених об'єктів.

Детальним планом території передбачається обґрунтування можливості проведення реконструкції колишньої модульної автозаправної станції з надземними резервуарами, яка тривалий час не функціонувала, під сучасний багатопаливний автозаправний комплекс - АЗК, з визначенням містобудівних умов та обмежень на його проектування і упорядкуванням земельної ділянки.

## **РОЗДІЛ 1.2 ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

### **1.2.1 Сучасне використання земель**

Проектна земельна ділянка, площею 0,17 га, кадастровий номер 7121583100:22:001:0001, знаходиться на 7-му кілометрі автодороги Н-16 біля існуючого придорожнього комплексу відпочинку «Калина». Відноситься до категорії земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення. Має цільове призначення 12.04, для розміщення та експлуатації будівель автомобільного транспорту та дорожнього господарства. Перебуває у приватній власності ПП «Компанія «Наdejда», на підставі договору купівлі - продажу від 15.11.2023 № 1377.

З північно - західної сторони знаходиться земельна ділянка автодороги національного значення Н-16, яка має цільове призначення код 12.04, для розміщення та експлуатації будівель автомобільного транспорту та дорожнього господарства. З північної сторони до проектної ділянки прилягають землі лісогосподарського призначення державної власності для ведення лісового господарства та пов'язаних з ним послуг, код 09.01. З південно - східної та південної сторони до території комплексу примикає земельна ділянка приватної власності, на якій розташований придорожній

комплекс відпочинку «Калина». Ця земельна ділянка, площею 1,3299 га, кадастровий номер 7121583100:22:001:0002, має цільове призначення для ведення особистого селянського господарства, код 01.03, і відноситься до земель сільськогосподарського призначення.

### **РОЗДІЛ 1.3 ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНІ ТЕРИТОРІЇ**

З північної сторони проектну ділянку оточують землі лісогосподарського призначення державного лісового фонду для ведення лісового господарства та пов'язаних з ним послуг, з насадженнями дерев листяних порід.

Безпосередньо в межах проектної ділянки природоохоронні та ландшафтні території відсутні.

### **РОЗДІЛ 1.4 ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

#### **1.4.1 Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок**

Відповідно до додатку №6 «Перелік обмежень щодо використання земель та земельних ділянок» до Порядку ведення земельного кадастру, затвердженого Постановою КМУ від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (із змінами, на проектній території до розроблення даного детального плану території визначені такі існуючі планувальні обмеження:

- смуга відводу автодороги Н-16 - 22 м,
- охоронна зона від повітряної електромережі 0,4кВ - 2м;
- протипожежна відстань від лісових ділянок листяних порід - 20 м

### **РОЗДІЛ 1.5 ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЇ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ**

#### **1.5.1 Розміщення житлового фонду**

На території, прилеглої до проектної ділянки, розташовані будівлі придорожного готелю «Калина» на дев'ять номерів та ресторан з господарськими спорудами. Житлової забудови на проектній території немає.

#### **1.5.2 Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів**

В межах ділянки проектування та навколо існуючі ділові центри, технопарки, технопарки та інші інноваційні об'єкти відсутні.

#### **1.5.3 Розміщення виробничих об'єктів**

На ділянці проектування та поруч з нею виробничих об'єктів немає.

#### **1.5.4 Збереження традиційного середовища**

Об'єкти культурної спадщини в межах території проектування відсутні.

## **РОЗДІЛ 1.6 ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ**

На прилеглий до проектної ділянки території розташовані будівлі придорожного комплексу «Калина» з готелем на дев'ять номерів, рестораном та господарськими спорудами. На відстані 6,5 км на північ по автодорозі Н-16, в районі транспортної розв'язки, знаходяться чотири АЗС та два об'єкти туристичної інфраструктури і громадського харчування : ресторан «Велес» з готелем і готель «Вояж» з рестораном « Корчма».

## **РОЗДІЛ 1.7 ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА**

### **1.7.1 Транспортні зв'язки та транспортний попит**

Із північно - західної сторони проектної ділянки проходить автодорога національного значення Н-16 Золотоноша – Черкаси - Сміла – Умань, сьомий кілометр.

### **1.7.2 Організація зовнішнього транспортного сполучення**

Зовнішнє транспортне сполучення відбувається по вищезазначеній автодорозі у напрямку транспортної розв'язки з автодорогою Н-08 та у м. Золотоноша, а в іншому напрямку до обласного центру м. Черкаси.

### **1.7.3 Дорожньо - транспортна інфраструктура**

Дорожньо - транспортна інфраструктура проектної та прилеглої до неї території сформована автодорогами національного значення Н-08 та Н-16 , транспортною розв'язкою , чотирма існуючими автозаправними станціями та придорожніми комплексами по обслуговуванню транзитного автотранспорту і пасажирів.

### **1.7.4 Організація громадського транспорту**

Міжобласний та міжміський громадський транспорт в межах проектної території курсує по автодорозі Н-16.

### **1.7.5 Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури**

В межах території проектування пішохідний зв'язок здійснюється по проїздах та тротуарах. Окремих велосипедних доріжок на автодорозі Н-16 не передбачено.

### **1.7.6 Організація паркувального простору**

Для паркування та тимчасового зберігання транспортних засобів на території придорожного комплексу «Калина» облаштована автопарковка.

## **РОЗДІЛ 1.8 ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ**

### **1.8.1 Водопостачання та водовідведення**



В даний час на території ділянки колишньої модульної АЗС джерел і мереж водопостачання немає. Є існуюча автономна свердловина на території комплексу «Калина», яка використовується для створення необхідного запасу води для питних, технічних потреб та потреб пожежогасіння.

Відведення побутово - господарських стічних вод від будівель готелю та ресторану на території комплексу «Калина» здійснюється у вигріб.

### **1.8.2 Електропостачання**

На території ділянки колишньої модульної АЗС зараз відсутні будь - які інженерні мережі. Електропостачання об'єктів комплексу «Калина» здійснюється від існуючої комплектної ТП № 853, до якої підведена повітряна лінія 10 кВ. Електроосвітлення території виконується світильниками, розташованими на опорах ПЛ - 04 кВ. Є генератор резервного електропостачання.

### **1.8.3 Газопостачання**

На проектній території мереж газопостачання немає.

### **1.8.4 Теплопостачання**

Будівлі та споруди комплексу «Калина» опалюються від власної автономної котельні на твердому паливі.

## **РОЗДІЛ 1.9 ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ**

### **1.9.1 Інженерна підготовка і захист території**

Заходи з інженерної підготовки проектної території визначались на стадії розроблення єдиного генерального плану придорожного комплексу «Калина» та модульної автозаправної станції з врахуванням інженерно-будівельної оцінки території, функціонального зонування, планувальної організації, в яку ввійшли загальні заходи - вертикальне планування, відведення дощових і талих вод, а також спеціальні - інженерний захист від затоплення і підтоплення.

Проектна територія не підтоплюється дощовими, талими та ґрунтовими водами. Спеціальних заходів з інженерної підготовки території виконувати не потрібно.

### **1.9.2 Благоустрій території**

На ділянці колишньої модульної наземної автозаправної станції, яка підлягає реконструкції, технологічне обладнання демонтовано, залишилися лише конструкції фундаментів і рештки споруд, проїзди та автостоянка з твердим покриттям із асфальтобетону.

### **1.9.3 Використання підземного простору**

На території комплексу «Калина» є існуюча підземна споруда, яка використовується для господарських потреб.

#### **1.9.4 Поводження з відходами**

На території комплексу « Калина» налагоджена система регулярного збирання та вивезення твердих побутових відходів на спеціальний полігон.

## **ЧАСТИНА II. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ**

### **РОЗДІЛ 2.1 ПРОСТОРОВО – ПЛАНУВАЛЬНА ПРОЕКТНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ**

#### **2.1.1 Планувальний каркас і система розселення**

Детальним планом не передбачено кардинального втручання у загальну структуру існуючого планувального каркасу території, що розглядається проектом. Планується реалізувати наміри нового власника земельної ділянки колишньої автозаправної станції щодо її реконструкції під сучасний багатопаливний автозаправний комплекс з розміщенням відповідних будівель і споруд. Одночасно, необхідно уточнити межі проектної ділянки та привести їх у відповідність з проектною забудовою і фактичним використанням з дотриманням при цьому державних норм і правил.

### **РОЗДІЛ 2.2 ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНІ ТЕРИТОРІЇ**

Безпосередньо в межах проектної ділянки природоохоронні та ландшафтні території відсутні, але з північної сторони до проектної території прилягають землі лісогосподарського призначення державного лісового фонду для ведення лісового господарства та пов'язаних з ним послуг з насадженнями дерев листяних порід.

### **РОЗДІЛ 2.3 ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

#### **2.3.1 Проектні обмеження у використанні земельних ділянок**

Проектом уточнені існуючі та визначені проектні планувальні обмеження у використанні земельної ділянки по автодорозі Н-16, 7 км. Перелік відповідних планувальних обмежень наведений у таблиці 2.3.1

**Таблиця 2.3.1**

<b>Назва об'єкту</b>	<b>Тип обмеження</b>	<b>Розмір обмеження</b>
<b>ІСНУЮЧІ</b>		
Повітряна лінія електропередачі 0,4 кВ	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	2 м

Автодорога Н-16	Смуга відводу	22,0 м
Лісові насадження листяних порід	Протипожежна відстань до будівель і споруд	20м

### 2.3.2 Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

Відповідно до Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 року № 654, проектом встановлені планувальні обмеження, наведені в таблиці 2.3.2.

**Таблиця 2.3.2**

Назва об'єкту	Тип обмеження	Розмір обмеження	Обґрунтування
<b>ПРОЕКТНІ</b>			
Автодорога Н-16	Смуга відводу	22 м	
Багатопаливний автозаправний комплекс ( АЗК)	Санітарно захисна зона	50 м	ДСП 173-96 п.5.32 ДБН Б.2.2-12:2019 пункт 10.8.27
Багатопаливний автозаправний комплекс ( АЗК)	Протипожежна відстань до лісових ділянок листяних порід	25м	ДБН Б.2.2-12:2019 табл.15.7, пункт 12
Лісові насадження листяних порід	Протипожежна відстань до будівель і споруд	20м	ДБН Б.2.2-12:2019 пункт.15.2.3
Повітряна лінія електропередачі 0,4 кВ	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта	2м	
Підземна кабельна лінія електропередачі	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта	0,6 м (до фундаментів будинків та споруд)	ДБН Б.2.2-12:2019 додаток И-1
Підземна мережа каналізації	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта	3м	ДБН Б.2.2-12:2019 додаток И-1

## РОЗДІЛ 2.4 ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ

Проектна земельна ділянка, площею 0,17 га, кадастровий номер 7121583100:22:001:0001, знаходиться на 7-му кілометрі автодороги Н-16 біля існуючого придорожнього комплексу відпочинку «Калина». Відноситься до категорії земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення. Має цільове призначення 12.04, для розміщення та експлуатації будівель автомобільного транспорту та дорожнього господарства. Перебуває у приватній власності ПП «Компанія «Наdejда» на підставі договору купівлі - продажу від 15.11.2023 №1377. Проведений аналіз свідчить, що поміж смуги відведення автодороги Н-16 та ділянкою АЗК знаходиться територія загального користування з невизначеним цільовим призначенням, яка фактично буде використовуватись для належного функціонування проектного багатопаливного автозаправного комплексу (АЗК).

Детальним планом пропонується надати цю ділянку, орієнтовною площею 629 кв. м, для облаштування АЗК з наступним формуванням однієї об'єднаної ділянки загальною площею 0,2329га.

Відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок ( додаток 60 до Порядку ведення державного кадастру) *функціональне призначення території* об'єднаної загальної земельної ділянки площею 0,2923 га буде класифіковано таким чином:

Підгрупа 2, клас 06, підклас 05, код функціонального призначення території - 20605.0, вид функціонального призначення: ***території закладів з обслуговування автотранспортних засобів***.

Проектне цільове призначення об'єднаної земельної ділянки згідно з вищезазначеним додатком і Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок ( додаток 59 до Порядку ведення державного кадастру) залишиться без зміни - ***Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства, код 12.04***, що відноситься до переважних (основних) видів цільового призначення ***території закладів з обслуговування автотранспортних засобів***.

Крім того, слід звернути увагу на необхідність зміни цільового призначення земельної ділянки, на якій розташований придорожній комплекс відпочинку «Калина». Ця земельна ділянка, площею 1,3299 га, кадастровий номер 7121583100:22:001:0002, має зараз цільове призначення для ведення *особистого селянського господарства, код 01.03*, і відноситься до земель

*сільськогосподарського призначення, що не відповідає її фактичному використанню. Найбільше відповідає фактичному використанню території придорожного комплексу «Калина» цільове призначення земельної ділянки 03.08 для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування. Потребують уточнення і кадастрові межі цієї ділянки, які не відповідають її фактичним межах в натурі.*

#### **2.4.1 Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єктів на земельній ділянці по автодорозі Н-16 Золотоноша – Черкаси - Сміла Умань, 7 км**

1.Гранично допустима висота будівель і споруд	8,0 м
2.Максимально допустимий відсоток забудови	80 %
3 Максимально допустима щільність населення	не нормується
4.Мінімально допустимі відстані до смуги відводу автодороги:	1,0 м
<b>5.Планувальні обмеження:</b>	
- смуга відводу автодороги Н - 16	22м
- санітарно - захисна зона АЗК	50 м
- протипожежна відстань від будівель і споруд АЗК до лісової ділянки листяних порід	25 м
- протипожежна відстань до лісової ділянки листяних порід від будівель і споруд	20 м
<b>6. Охоронна зона інженерних мереж і об'єктів :</b>	
від повітряної лінії електропередачі 0,4 кВ	2,0 м
від підземної каналізації	3,0 м
від підземного водопроводу	5,0м
від підземного кабелю	0,6 м

### **РОЗДІЛ 2.5 ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ**

#### **2.5.1 Розміщення житлового фонду**

На території, прилеглої до проектної ділянки, розташовані будівлі придорожного готелю «Калина» на дев'ять номерів та ресторан з господарськими спорудами. Житлової забудови на території немає і не планується будувати.

#### **2.5.3 Розміщення виробничих об'єктів**

На проектній земельній ділянці за адресою: автодорога Н-16 Золотоноша - Черкаси Сміла-Умань, 7 кілометр, детальним планом пропонується провести реконструкцію колишньої автозаправної модульної станції з наземними резервуарами для зберігання пального і розмістити тут будівлі і споруди багатопаливного автозаправного комплексу АЗК ( див. арк.3)

#### Основні техніко - економічні показники АЗК

Кількість ПРК рідкого моторного палива	3 шт.
Кількість заправних пістолетів рідкого моторного палива	30 шт.
Об'єм резервуарів рідкого палива загальний	90 м <sup>3</sup>
у тому числі:	
бензин А-95	20 м <sup>3</sup>
бензин А-95е	15 м <sup>3</sup>
бензин А-95 pro	15 м <sup>3</sup>
дизельне паливо ( ДП)	25 м <sup>3</sup>
дизельне паливо ( ДП) pro	15 м <sup>3</sup>
Розрахункова кількість заправлень рідким моторним паливом :	
	50 авт/ годину
	120 авт/добу
Об'єм резервуару скрапленого вуглеводневого газу СВГ	9,9 м <sup>3</sup>
Розрахункова кількість заправлень СВГ :	
	30 авт/ годину
	80 авт/добу
Кількість ПРК скрапленого вуглеводневого газу СВГ	2 шт.
Підземний резервуар рідини для очищення дизельних вихлопних газів, ємність	5,0 м <sup>3</sup>
Обсяг споживання води	2,5 м <sup>3</sup> /добу
Обсяг водовідведення	2,5 м <sup>3</sup> /добу
Електрична потужність	до 30 кВт
Кількість працюючих	5 осіб

Відповідно до абзацу 2 підпункту 4 частини 3 статті 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» планована діяльність, яка передбачена даним детальним планом території ( поверхнєве та підземне зберігання викопного палива чи продуктів їх переробки на площі 500 кв. м і більше або об'ємом ( для рідких або газоподібних) 15 куб. м і більше), підлягає процедурі оцінці впливу на довкілля, а відповідно до статті 2 Закону України « Про

стратегічну екологічну оцінку» потребує проведення стратегічної екологічної оцінки (CEO).

Даний об'єкт є потенційно небезпечним, тому необхідно провести його ідентифікацію у Порядку, затвердженому постановою КМУ від 13.09.2022 № 1030, і поставити на облік в разі віднесення до об'єктів підвищеної небезпеки.

Згідно з Переліком об'єктів, викладеним у додатку до постанови КМУ від 9 січня 2014 року № 6, проектний АЗК відноситься до об'єктів, проектування яких здійснюється з урахуванням вимог інженерно - технічних заходів цивільного захисту.

Враховуючи, що проектний АЗК примикає до дороги національного значення Н-16, необхідно також розробити проект організації дорожнього руху і погодити його в установленому чинним законодавством порядку.

#### **2.5.4 Збереження традиційного середовища**

Об'єкти культурної спадщини в межах території проектування відсутні. Однак в разі виявлення під час проведення будь-яких земляних робіт на ділянці знахідки археологічного або історичного характеру, виконавець робіт та замовник зобов'язані припинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини, на території якого проводяться роботи. Земляні роботи можуть бути відновлені лише за письмовим дозволом органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території (стаття 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

### **РОЗДІЛ 2.6 ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ**

З метою покращання умов обслуговування транзитного автотранспорту та пасажирів детальним планом передбачається реконструкція території колишньої модульної наземної автозаправної станції під сучасний багатопаливний автозаправний комплекс ( АЗК) з підземним розміщенням резервуарів.

### **РОЗДІЛ 2.7 ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА**

#### **2.7.1 Дорожньо-транспортна інфраструктура**

Дорожньо - транспортна інфраструктура проектної та прилеглої території, яка сформована мережею автодоріг національного значення, транспортною розв'язкою , існуючими автозаправними станціями та комплексами по обслуговуванню транзитного автотранспорту та пасажирів зберігається в існуючому стані і проектом детального плану не коригується.

### **2.7.2 Організація громадського транспорту**

Детальним планом території не вноситься будь - яких змін до організації громадського транспорту в межах проектної території.

### **2.7.3 Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури**

Пішохідні зв'язки на прилеглий території зберігаються існуючі, розвиток велосипедної інфраструктури не передбачається.

### **2.7.4 Організація паркувального простору**

Проектом передбачається збереження майданчика для стоянки та парковки автомобілів на території придорожного комплексу « Калина».

## **РОЗДІЛ 2.8 ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ.**

### **2.8.1 Водопостачання та водовідведення**

Детальним планом передбачається для забезпечення технологічних та господарських потреб автозаправного комплексу використання привозної води, яка зберігатиметься у спеціальному резервуарі  $V = 5,0 \text{ м}^3$  (дводобовий запас). Для потреб зовнішнього пожежогашіння заплановано будівництво двох пожежних резервуарів ємністю  $100 \text{ м}^3$  кожний.

Каналізування об'єктів комплексу пропонується здійснювати у місцеві очисні споруди з наступним накопиченням очищених стоків у резервуар ємністю  $25 \text{ м}^3$  і вивезенням за межі у спеціальне узгоджене місце.

### **2.8.2 Електропостачання**

Електропостачання будівель, споруд та технологічного обладнання буде здійснюватись від існуючої трансформаторної підстанції на території придорожного комплексу « Калина» на підставі відповідних технічних умов з проведенням її реконструкції.

### **2.8.3 Газопостачання**

Прокладання газових мереж на проектній території не планується.

### **2.8.4 Теплопостачання**

Опалення приміщень операторської буде здійснюватися від автономної котельні на твердому паливі.

## **РОЗДІЛ 2.9 ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ**

### **2.9.1 Інженерна підготовка та захист території**

Спеціальних заходів з інженерної підготовки та захисту території не потребується. Зливові поверхневі стоки з території АЗК будуть подаватись на проектні окремі очисні споруди та після очищення збиратись в окремий



резервуар ємністю 40м<sup>3</sup> з періодичним відкачуванням і вивезенням за межі території у спеціальне узгоджене місце.

### **2.9.2 Благоустрій території**

Детальним планом передбачається проведення комплексного благоустрою території проектної ділянки внаслідок реконструкції в ув'язці з існуючим благоустроєм прилеглої території та автомобільної автодороги Н -16.

### **2.9.3 Використання підземного простору**

За домовленістю з керівництвом ТОВ «Калина-К» планується використання існуючого підземного господарського приміщення на території придорожного комплексу «Калина» в якості найпростішого укриття для працівників проектного багатопаливного автозаправного комплексу (АЗК) на термін дії особливого періоду ( лист згоди додається). Дивись розділ ІТЗ ЦЗ.

### **2.9.4 Поводження з відходами**

Збирання побутових та виробничих відходів здійснюється у спеціальні контейнери з наступним вивозом на полігон твердих відходів за відповідним договором.

## **РОЗДІЛ 2.10 ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

### **2.10.1 Землевпорядні роботи перспективного використання земель**

Після затвердження даного детального плану на підставі його вимог та положень необхідно розробити відповідну землевпорядну документацію щодо розширення існуючої земельної ділянки по автодорозі Н - 16, 7 км під багатопаливний автозаправний комплекс для обслуговування транзитного транспорту та пасажирів з уточненням меж та площі загальної земельної ділянки ( див. розділ 2.4).

### **2.10.2 Формування земельних ділянок**

На підставі землевпорядних робіт буде сформована об'єднана земельна ділянка по автодорозі Н - 16 з уточненими межами та площею.

### **2.10.3 Реєстрація земельних ділянок**

Вищезазначена землевпорядна документація після її затвердження підлягає державній реєстрації.

## **РОЗДІЛ 2.11 ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ**

### **2.11.1 Перелік проектних рішень містобудівної документації**

Проектом даного детального плану території передбачено проведення повної реконструкції колишньої модульної наземної автозаправної станції у сучасний багатопаливний автозаправний комплекс ( АЗК). Пропонується

також збільшити існуючу земельну ділянку за рахунок території, що прилягає до смуги відводу автодороги національного значення Н-16 та встановити межі та площу загальної ділянки з урахуванням її проектною забудови, благоустрою і використання. Крім того, надані рекомендації щодо упорядкування земельної ділянки придорожного комплексу відпочинку «Калина».

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

Під час розробки даного детального плану території використані матеріали Схеми планування території Золотоніського району.

#### **2.11.3 Перелік відповідності містобудівної документації**

Детальний план території розроблений з урахуванням діючої містобудівної документації і не суперечить її положенням.

#### **2.11.4 Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування**

Стратегічні документи щодо розвитку Золотоніської територіальної громади на етапі розроблення даного детального плану території не розглядались у зв'язку з його обмеженим впливом на територію громади в цілому.

#### **2.11.5 Перелік врахованих положень історико - архітектурного опорного плану**

За попередніми даними проектна територія не відноситься до історичних ареалів.

На проектній ділянці та прилеглих територіях охоронюваних об'єктів культурної спадщини на момент розроблення даного детального плану не зареєстровано. Проте, якщо в ході будь - яких земляних робіт будуть виявлені об'єкти культурної спадщини, які втратили наземні ознаки, роботи необхідно зупинити і повідомити про знахідки державну службу охорони культурної спадщини.

#### **2.11.6 Перелік врахованих матеріалів**

Детальний план виконаний на підставі Схеми планування території Золотоніського району та генерального плану існуючого придорожного комплексу «Калина».

#### **2.11.7 Основні показники детального плану території в межах земельної ділянки по автодорозі Н-16 Золотоноша- Черкаси- Сміла Умань, 7 км та прилеглої до неї території**

№ п/п	Найменування показників	Один. виміру	Кількість	Примітка
1	Територія в межах розробки проекту	га	<b>3,2</b>	в умовних межах
2	Площа об'єднаної проектно-земельної ділянки	м <sup>2</sup>	<b>0,2329</b>	Площа існуючої ділянки 0,17 га кадастровий номер 7121583100:22 :001:0001
3	Площа забудови ділянки	м <sup>2</sup>	<b>600,0</b>	
4	Відсоток забудови ділянки	%	<b>25,76</b>	
5	Площа покриттів	м <sup>2</sup>	<b>1564,0</b>	
6	Відсоток покриттів	%	<b>67,15</b>	
7	Площа озеленення ділянки	м <sup>2</sup>	<b>165,0</b>	
8	Відсоток озеленення ділянки	%	<b>7,09</b>	

Площа та межі земельної ділянки підлягають уточненню під час проведення землепорядних робіт після затвердження детального плану.

#### РОЗДІЛ 2.12 ВИХІДНІ ДАНІ, ДОДАТКИ.

1. Рішення Золотоніської міської ради від 22.12.2023 року №38 - 27/VIII «Про розробку детального плану території в межах земельної ділянки за межами села Деньги».
2. Завдання на розроблення детального плану території , затвердженого секретарем Золотоніської міської ради Сьомак Н.О.
3. Витяг з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 354523498

##### Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2830716271215 Тип об'єкта нерухомого майна : земельна ділянка. Кадастровий номер : 7121583100:22:001:0001. Площа : 0,17 га.

##### Актуальна інформація про речове право

Номер відомостей про речове право: 52540232.Дата державної реєстрації: 15.11.2023. Державний реєстратор: приватний нотаріус Великова Наталія Анатоліївна, Черкаський міський округ, Черкаська обл. Підстава внесення запису : Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер : 70231238 від 15.11.2023 приватний нотаріус Великова Наталія Анатоліївна, Черкаський міський округ, Черкаська обл . Документи, подані

для державної реєстрації: договір купівлі- продажу, серія та номер: 1377, виданий 15.11.2023, видавник: приватний нотаріус Черкаський міського нотаріального округу Великова Н. А.; відомості з ДЗК, серія та номер: 68092372, виданий 15.11.2023, видавник: Державний земельний кадастр. Ціна нерухомого майна, встановлена в договорі: 295560,00. Власники: «Приватне підприємство» Компанія» «Наdejда», код ЄДРПОУ: 22519085, країна реєстрації : Україна.

4. Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Номер витягу: НВ- 9937851002024. Кадастровий номер ділянки: 7121583100: 22:001:0001. Місце розташування : Черкаська обл., Золотоніський район, с. Деньги. ради. Категорія земель: землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення. Вид цільового призначення земельної ділянки: 12.04 для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства

5. Кадастровий план земельної ділянки 7121583100: 22:001:0001.М 1: 1000

6. Топографічна зйомка проектної території виконана ФОП Шишкін О.В. у квітні 2024 року. М 1 : 500. Система координат державна СК 63, система висот Балтійська.

7. Наміри забудови власника земельної ділянки. Передпроектні пропозиції.

8. Дані обстеження території проектування в натурі.

### **Порядок розгляду, погодження та затвердження детального плану території**

Цей проєкт детального плану території, згідно зі статтею 20 Закону України « Про регулювання містобудівної діяльності» ( далі – Закон) та підпункту 14 пункту 43 « Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 року № 926 ( далі - Порядок) підлягає розгляду на засіданні архітектурно-містобудівної ради при відділі містобудівної діяльності та містобудівного кадастру Департаменту будівництва Черкаської облдержадміністрації.

Після розгляду і схвалення проєкту архітектурно - містобудівною радою, замовник - виконком Золотоніської міської ради організує і забезпечує, на підставі статті 21 Закону та підпункту 13 пункту 43 Порядку, проведення його громадського обговорення в порядку, затвердженому постановою КМУ від 25.05.2011 року № 555 із змінами і доповненнями, внесеними постановами КМУ від 24.07.2013 року № 532 та від 23.01.2019 року № 45.

Після врахування пропозицій та зауважень, висловлених під час громадського обговорення, та доопрацювання, в разі необхідності, проєкт підлягає розгляду і затвердженню сесією Золотоніської міської ради (частина 8 статті 19 Закону та підпункти 3 і 5 пункту 44 Порядку).

Розглянутий і затверджений таким чином «Детальний план території в межах земельної ділянки по автодорозі Н-16 Золотоноша - Черкаси - Сміла – Умань, 7 км та прилеглої до неї території» є підставою для видачі містобудівних умов та обмежень на проектування реконструкції території колишньої модульної автозаправної станції під багатопаливний автозаправний комплекс. Крім того, він є підставою для розробки відповідної землепорядної документації щодо збільшення території АЗК з уточненням меж та площі об'єднаної загальної земельної ділянки з урахуванням її забудови, благоустрою та проєктного використання.



