



ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ПРОЕКТНА КОМПАНІЯ «АРХІТЕКТУРНЕ БЮРО»
(ТОВ «ПК «АРХІТЕКТУРНЕ БЮРО»)

вул. Дахнівська, 30, с. Свидівок, Черкаський район, Черкаська область, 19622, Україна,
тел. 067 5817494 код ЄДРПОУ 45063139

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
в межах земельної ділянки по автодорозі Н-16
Золотоноша – Черкаси – Сміла – Умань 8 км
та прилеглої території

КНИГА II

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

01– 26

Директор ТОВ ПК
«АРХІТЕКТУРНЕ БЮРО»

Лариса ТВЕРДОХЛІБ

Головний архітектор проекту

Лариса ТВЕРДОХЛІБ

| | |
|---------------|--|
| Зам. інв. № | |
| Підпис і дата | |
| Інв. № об. | |

2026

Детальний план території в межах земельної ділянки по автодорозі Н-16
 Золотоноша – Черкаси – Сміла – Умань 8 км та прилеглої території виконаний у
 відповідності з чинними на території України станом на 01.01.2026 року
 державними нормами, правилами та стандартами авторським колективом ТОВ
 ПК «АРХІТЕКТУРНЕ БЮРО»

| Відділ, в якому розроблено проект | Посада виконавця | Прізвище виконавця | Підпис |
|--|------------------------|-----------------------|--------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| ТОВ ПРОЕКТНА КОМПАНІЯ «АРХІТЕКТУРНЕ БЮРО» | Директор | Л. Твердохліб | |
| | ГАП | Л. Твердохліб | |
| | Архітектор | С. Супрун | |
| ФОП Оксана СТЕЦУН | Інженер-землевпорядник | О. Стецун | |

| | | | | | | | | | |
|------------------------------|---------------|-----------|------------|------|--------|------|--|-------|---------|
| Зам. інв. № | | | | | | | | | |
| | Підпис і дата | | | | | | | | |
| Інв. № об. | | | | | | | 01-26-ПЗ | | |
| | Зм. | Кільк | Зак. | №Док | Підпис | Дата | Стадія | Аркуш | Аркушів |
| | | | | | | | ГП | 2 | 51 |
| | | розробив | Супрун | | | | ТОВ «ПРОЕКТНА КОМПАНІЯ «АРХІТЕКТУРНЕ БЮРО» | | |
| | | перевірив | Твердохліб | | | | | | |
| УЧАСНИКИ ПРОЕКТУВАННЯ | | | | | | | | | |

СКЛАД ПРОЕКТУ

| Назва матеріалів | Вигляд | № аркуша | | | | | |
|--|---------------|----------|------|--------|------|--|--|
| I. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ | | | | | | | |
| Містобудівна частина | | | | | | | |
| 1. Схема розташування території розроблення містобудівної документації в системі планувальної структури населеного пункту. Масштаб 1:5000 | креслення | 3 | | | | | |
| 2. План сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель. Масштаб 1:1000 | креслення | 4 | | | | | |
| 3. Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель поєднані зі схемою транспортної мобільності та інфраструктури Масштаб 1:1000 | креслення | 5 | | | | | |
| 4. Схема транспортної мобільності та інфраструктури Масштаб 1:1000 | креслення | 6 | | | | | |
| 5. План функціонального зонування території. Масштаб 1:1000 | креслення | 7 | | | | | |
| 6. Схема інженерного забезпечення території. Масштаб 1:1000 | креслення | 8 | | | | | |
| 7. Схема інженерної підготовки, благоустрою території. Масштаб 1:1000 | креслення | 9 | | | | | |
| Землевпорядна частина | | | | | | | |
| 1. План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень. Масштаб 1:1000 | креслення | 1 | | | | | |
| 2. План земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру. Масштаб 1:1000 | креслення | 2 | | | | | |
| 3. План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації. Масштаб 1:1000 | креслення | 3 | | | | | |
| II. ТЕКСТОВІ МАТЕРІАЛИ | | | | | | | |
| 1. Стратегія просторового розвитку території | брошура | | | | | | |
| III. ІНШІ МАТЕРІАЛИ | | | | | | | |
| 1. Графічні та текстові матеріали у цифрових форматах | оптичний диск | | | | | | |
| | | Аркуш | | | | | |
| 01-26-ПЗ | | 3 | | | | | |
| Зм. | Кільк | Зак. | №Док | Підпис | Дата | | |

Зам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № об.

ЗМІСТ

| | |
|--|----|
| ПЕРЕДМОВА | 5 |
| I. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ | 7 |
| 1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ | 7 |
| 2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ | 9 |
| 3. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ | 10 |
| 4. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК..... | 11 |
| 5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЇ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ | 13 |
| 6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ | 15 |
| 7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА | 16 |
| 8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ..... | 16 |
| 9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ .. | 17 |
| II. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ | 18 |
| 1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ | 18 |
| 2. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ | 19 |
| 3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК..... | 20 |
| 4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ..... | 22 |
| 5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ..... | 24 |
| 6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ | 27 |
| 7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА | 31 |
| 8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ..... | 31 |
| 9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ | 38 |
| 10. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ..... | 41 |
| III. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ | 40 |
| IV. ПЕРЕЛІК ІНДИКАТОРІВ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ | 41 |
| V. ДОКУМЕНТИ | |

| | |
|---------------|--|
| Зам. інв. № | |
| Підпис і дата | |
| Інв. № об. | |

| | | | | | | | |
|-----|-------|------|-------|--------|------|--|--|
| | | | | | | | |
| Зм. | Кільк | Зак. | № док | Підпис | Дата | | |

01-26-ПЗ

Аркуш

4

ПЕРЕДМОВА

Містобудівна документація «Детальний план території в межах земельної ділянки по автодорозі Н-16 Золотоноша – Черкаси – Сміла – Умань 8 км та прилеглої території» виконаний ТОВ ПК «АРХІТЕКТУРНЕ БЮРО».

○ Підставою для розроблення детального плану території є:

-Рішення Золотоніської міської ради №67-53/VIII від 10.10.2025 року «Про розробку детального плану території в межах земельної ділянки по автодорозі Н-16 Золотоноша – Черкаси – Сміла – Умань», яким доручено виконання його сертифікованим розробникам:

- містобудівної частини – ТОВ ПК «АРХІТЕКТУРНЕ БЮРО»;
- землевпорядної документації – ФОП Оксана СТЕЦУН.

Згідно Завдання на розроблення «Детальний план території в межах земельної ділянки по автодорозі Н-16 Золотоноша – Черкаси – Сміла – Умань 8 км та прилеглої території».

- Мета розроблення детального плану території:
- визначення доцільності будівництва та обґрунтування обраної території для будівництва комплексу будівель і споруд;
- обґрунтування можливості розміщення об'єктів в межах позначеної території в умовах сформованої містобудівної ситуації;
- визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами;
- визначення параметрів забудови окремих земельних ділянок;
- обґрунтування потреби формування нових земельних ділянок та визначення їх цільового призначення, зображення існуючих земельних ділянок та їх функціонального використання;
- обґрунтування можливості визначення цільового призначення частини території проектування, уточнення місця розташування і параметрів формування території проектування.
- визначення планувальної структури та функціонального призначення території, параметрів забудови та ландшафтної організації території

| |
|---------------|
| Зам. інв. № |
| Підпис і дата |
| Інв. № об. |

| | | | | | |
|-----|-------|------|-------|--------|------|
| | | | | | |
| Зм. | Кільк | Зак. | № док | Підпис | Дата |

01-26-ПЗ

Аркуш

5

проектування, надання пропозицій щодо подальшого використання території в межі розроблення;

- визначення напрямів, черговості та обсягів подальшого використання земельної ділянки щодо: попереднього проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території; охорони та поліпшення стану навколишнього середовища, забезпечення екологічної безпеки; комплексного благоустрою та озеленення;

- використання підземного простору тощо;

- визначення потреб в установах та організаціях обслуговування.

Детальний план розроблено на вихідній інформації станом на 01.01.2025 з виділенням короткострокового періоду – до 5-ти років реалізації та середньострокового періоду – 10 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 і забудова територій», ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні» а також інших нормативних документів.

Вихідна інформація надана замовником та відділом містобудування та архітектури Руськополянської сільської ради.

При розробленні проекту була врахована діюча містобудівна документація вищого рівня.

| |
|---------------|
| Зам. інв. № |
| Підпис і дата |
| Інв. № об. |

| | | | | | |
|-----|-------|------|-------|--------|------|
| | | | | | |
| Зм. | Кільк | Зак. | № док | Підпис | Дата |

01-26-ПЗ

Аркуш

6

І. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

1.1. Ситуаційний план

Територія детального плану території в межах земельної ділянки по автодорозі Н–16 Золотоноша – Черкаси – Сміла – Умань 8 км та прилеглої території займає площу близько 1,6955 га. Територія розробки знаходиться в центральній частині Золотоніської громади та межує із західного боку з національною автомобільною дорогою державного значення Н–16 Золотоноша – Черкаси – Сміла – Умань. З інших боків територія оточена Територіями лісгосподарського призначення (лісовими насадженнями листяних порід). Безпосередньо поряд із територією детального планування розташована автозаправна станція, яка має існуючий виїзд на автомобільну дорогу Н–16.

1.2. Планувальний каркас та система розселення

Золотоніська міська територіальна громада розташована у лівобережній частині Черкаської області та входить до складу Золотоніського району. Адміністративним центром громади є місто Золотоноша. Територія громади належить до лісостепової фізико-географічної зони.

Громаду утворено відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.06.2020 № 728-р «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Черкаської області». Золотоніська громада має статус міської територіальної громади, код КАТОТТГ — UA71040090000047664, площу — 410,0 км², кількість населених пунктів — 15.

Адміністративний центр громади — місто Золотоноша — розташований на річці Золотоношці, притоці річки Дніпро, орієнтовно за 35 км автомобільним шляхом від міста Черкаси та за 145 км автомобільним шляхом від міста Києва. Місто має вигідне транспортно-географічне положення — на перехресті

| | | | | | | | | |
|---------------|----------|------------|------|------|--------|--|-------|---------|
| Зам. інв. № | 01-26-ПЗ | | | | | | | |
| | З | Кільк | Зак. | №Док | Підпис | Дата | | |
| Інв. № об. | ГАП | Твердохліб | | | | | | |
| | розробив | Супрун | | | | | | |
| | перевіри | Твердохліб | | | | | | |
| Підпис і дата | | | | | | Стадія | Аркуш | Аркушів |
| | | | | | | ГП | 7 | 51 |
| | | | | | | ТОВ «ПРОЕКТНА КОМПАНІЯ «АРХІТЕКТУРНЕ БЮРО» | | |

автомобільних напрямків Київ — Кременчук і Київ — Черкаси, а також на залізничній лінії Бахмач — Одеса.

До складу громади входять місто Золотоноша та населені пункти: Благодатне, Гришківка, Деньги, Згар, Кедина Гора, Комарівка, Коробівка, Кропивна, Крупське, Маліївка, Снігурівка, Хвильово-Сорочин, Щербинівка, Ярки, а також станція Панське. За структурою громади утворено п'ять старостинських округів: Коробівський, Кропивнянський, Благодатнівський, Деньгівський та Крупський.

Чисельність населення громади, за паспортом громади станом на 01.01.2025, становить 32,499 тис. осіб, у тому числі міське населення — 24,733 тис. осіб, сільське населення — 7,766 тис. осіб.

| | | | | | | | | | |
|-----------|---------------|-------------|----------|--------|------|--|--|--|-------|
| Інв. №об. | Підпис і дата | Зам. інв. № | | | | | | | Аркуш |
| | | | 01-26-ПЗ | | | | | | 8 |
| Зм. | Кільк | Зак. | №Док | Підпис | Дата | | | | |

4. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

(ІСНУЮЧІ ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ)

На території детального планування та на прилеглих територіях наявні такі існуючі планувальні обмеження:

Охоронні зони об'єктів електроенергетики.

У межах території детального планування враховуються охоронні зони від існуючих повітряних ліній електропередачі, кабельних ліній електропередачі, трансформаторних підстанцій та інших об'єктів електричних мереж. Розміри охоронних зон електричних мереж приймаються відповідно до Правил охорони електричних мереж, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 № 1455. Для повітряних ліній електропередачі охоронні зони встановлюються по обидва боки від крайніх проводів: до 1 кВ — 2 м, 3–20 кВ — 10 м. Для трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів та пристроїв охоронна зона встановлюється за периметром на відстані 3 м від огорожі, краю фундаменту неогороженої споруди або стоек щоглової підстанції.

Протипожежні відстані до лісових ділянок.

З урахуванням прилягання території детального планування до земель лісогосподарського призначення, фактично представлених лісовими насадженнями листяних порід, проектними рішеннями враховуються нормативні протипожежні відстані до лісових ділянок відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Конкретний розмір протипожежної відстані приймається залежно від типу лісових насаджень, функціонального призначення проекрованої забудови та її розміщення відносно межі лісової ділянки. Для листяних лісових насаджень така відстань становить не менше 20 м.

Відповідно до Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. № 654 за відомостями з Державного земельного кадастру

| |
|---------------|
| Зам. інв. № |
| Підпис і дата |
| Інв. № об. |

| | | | | | |
|-----|--------|------|--------|--------|------|
| | | | | | |
| Зм. | Кільк. | Зак. | № док. | Підпис | Дата |

01-26-ПЗ

Аркуш

11

5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЇ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

У межах території детального планування сформована існуюча забудова громадського, господарського, інженерного та допоміжного призначення. На території розташований діючий готельно-ресторанний комплекс «Калина», що використовується для надання послуг тимчасового проживання, громадського харчування, відпочинку та проведення дозвіллевих заходів.

Згідно з матеріалами топографо-геодезичного знімання та наданими замовником документами щодо наявних об'єктів нерухомого майна, у межах території детального планування розташовані існуючі будівлі та споруди готельно-ресторанного, житлового, господарського, інженерного та допоміжного призначення. Перелік існуючих будівель та споруд наведено в таблиці 5.1

Експлікація існуючих будівель та споруд

Таблиця 5.1

| № з/п | Найменування будівлі / споруди | Стан / примітка |
|-------|--|-----------------------|
| 1 | Нежитлова будівля — бенкетна зала | існуюча |
| 2 | Житловий будинок з кафе, підвалом та прибудованою їдальнею | існуючий |
| 3 | Нежитлова будівля з мансардою — більярдна | існуюча |
| 4 | Лазня | існуюча |
| 5 | Спальний корпус з прибудовою | існуючий |
| 6 | Злизова яма | існуюча |
| 7 | Злизова яма | існуюча |
| 8 | Трансформаторна електропідстанція | існуюча |
| 9 | Злизова яма | існуюча |
| 10 | Злизова яма | існуюча |
| 11 | Злизова яма | існуюча |
| 12 | Колодязь | існуючий, недіючий |
| 13 | Басейн | існуючий |

| |
|---------------|
| Зам. інв. № |
| Підпис і дата |
| Інв. № об. |

| | | | | | | | |
|-----|-------|------|-------|--------|------|----------|-------|
| Зм. | Кільк | Зак. | № док | Підпис | Дата | 01-26-ПЗ | Аркуш |
| | | | | | | | 13 |

| № з/п | Найменування будівлі / споруди | Стан / примітка |
|-------|--------------------------------|-----------------|
| 14 | Басейн | існуючий |
| 15 | Холодильник | існуючий |
| 16 | Погріб | існуючий |
| 17 | Надвірна вбиральня | існуюча |
| 18 | Навіс | існуючий |
| 19 | Альтанка | існуюча |
| 20 | Альтанка | існуюча |
| 21 | Альтанка | існуюча |
| 22 | Навіс | існуючий |
| 23 | Надвірна вбиральня | існуюча |
| 24 | Надвірна вбиральня | існуюча |
| 25 | Мангал | існуючий |
| 26 | Спортивний майданчик | існуючий |
| 27 | Майданчик для відпочинку | існуючий |
| 28 | Розворотний майданчик | існуючий |

Господарська діяльність у межах території пов'язана з експлуатацією об'єктів готельно-ресторанного комплексу, обслуговуванням відвідувачів, організацією громадського харчування, тимчасового проживання та рекреаційного відпочинку. Існуюча забудова має сформований характер і забезпечена допоміжними спорудами, інженерними об'єктами, майданчиками для відпочинку та елементами благоустрою.

| | |
|---------------|--|
| Зам. інв. № | |
| Підпис і дата | |
| Інв. № об. | |

| | | | | | |
|-----|-------|------|-------|--------|------|
| | | | | | |
| Зм. | Кільк | Зак. | № док | Підпис | Дата |

01-26-ПЗ

Аркуш

14

6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

На території розташований діючий готельно-ресторанний комплекс «Калина», що використовується для надання послуг тимчасового проживання, громадського харчування, відпочинку та проведення дозвіллевих заходів. У складі комплексу функціонують 9 номерів на 19 ліжок, ресторан, банкетний зал, альтанки, дитячий майданчик та басейн.

| | | | | | |
|---------------|-------|------|-------|--------|-------|
| Зам. інв. № | | | | | |
| Підпис і дата | | | | | |
| Інв. № об. | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Зм. | Кільк | Зак. | № док | Підпис | Дата |
| 01-26-ПЗ | | | | | Аркуш |
| | | | | | 15 |

7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

Організація зовнішнього транспортного сполучення

Територія детального планування знаходиться біля національної автомобільної дороги державного значення Н-16 Золотоноша - Черкаси - Сміла - Умань.

Організації дорожнього руху

Існуюча організація руху транспорту забезпечує обслуговування наявних транспортних потоків у межах території. На території детального планування сформована існуюча система внутрішніх господарських проїздів із твердим покриттям. Зазначені проїзди забезпечують транспортне обслуговування існуючих будівель і споруд готельно-ресторанного комплексу, під'їзд обслуговуючого транспорту, рух транспорту персоналу та відвідувачів, а також доступ до допоміжних і господарських об'єктів.

Об'єкти транспортного сервісу

Об'єкти транспортного сервісу в межі детального планування – відсутні. Безпосередньо поряд із територією детального планування розташована автозаправна станція (на даний момент недіюча), яка має існуючий виїзд на автомобільну дорогу Н-16. Наявність суміжного об'єкта придорожного сервісу враховується під час визначення планувальної організації території, транспортного обслуговування та обмежень у використанні земель.

Пішохідні сполучення з урахуванням вимог щодо інклюзивності

На сьогодні пішохідні сполучення в межі детального планування – відсутні.

Організація паркувального простору

Автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів біля території розробки відсутні.

Прилегла до ділянки розроблення територія має мережу доріг, яка потребує подальшого будівництва, реконструкції та впорядкування.

| |
|---------------|
| Зам. інв. № |
| Підпис і дата |
| Інв. № об. |

| | | | | | |
|-----|-------|------|-------|--------|------|
| | | | | | |
| Зм. | Кільк | Зак. | № док | Підпис | Дата |

01-26-ПЗ

Аркуш

16

9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

Інженерна підготовка та захист території

Рельєф території має перепад висот від 81,96 м до 83,64 м, з пониженням у напрямку з північного заходу на південний схід, рельєф здебільшого спокійний.

Дощова каналізація

Зливові і талі води відводяться поверхневим методом в зелені зони.

Благоустрій території

Земельна ділянка вільна від забудови. На ділянці відсутні елементи благоустрою.

Використання підземного простору

На даний час підземний простір в межі території проектування не використовується.

Поводження з відходами

У межах території детального планування утворення відходів пов'язане з функціонуванням існуючого готельно-ресторанного комплексу «Калина», обслуговуванням відвідувачів, експлуатацією готельної частини, закладу громадського харчування, господарських і допоміжних об'єктів.

Основними видами відходів, що утворюються на території, є побутові відходи, відходи упаковки, харчові відходи, відходи від прибирання території, а також незначні обсяги експлуатаційних відходів, пов'язаних з поточним утриманням будівель, споруд, проїздів, майданчиків та елементів благоустрою.

| | |
|---------------|--|
| Зам. інв. № | |
| Підпис і дата | |
| Інв. № об. | |

| | | | | | |
|-----|-------|------|-------|--------|------|
| | | | | | |
| Зм. | Кільк | Зак. | № док | Підпис | Дата |

01-26-ПЗ

Аркуш

18

II. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

Детальний план території визначає планувальну організацію та розвиток території в межах земельної ділянки по автомобільній дорозі Н-16 Золотоноша – Черкаси – Сміла – Умань, 8 км, та прилеглої території. Проектні рішення розроблені з урахуванням існуючого використання території, сформованої забудови готельно-ресторанного комплексу «Калина», транспортного зв'язку з автомобільною дорогою Н-16, наявних інженерних мереж, природного оточення та встановлених планувальних обмежень.

Просторово-планувальна організація території спрямована на впорядкування існуючої забудови, розвиток готельно-ресторанної, рекреаційної та придорожньої сервісної функції, а також створення умов для безпечного й зручного обслуговування відвідувачів, персоналу та господарського транспорту.

Проектними рішеннями передбачається розміщення нових об'єктів готельного, рекреаційного, господарського, інженерного та допоміжного призначення, реконструкція окремих існуючих будівель і споруд, упорядкування внутрішніх проїздів, майданчиків, зон відпочинку, озеленення та елементів благоустрою.

Планувальна структура території формується з урахуванням раніше запроєктованого транспортного примикання до автомобільної дороги Н-16, суміжної автозаправної станції, санітарно-захисних зон, охоронних зон інженерних мереж, зони санітарної охорони артезіанської свердловини та протипожежних відстаней до лісових насаджень листяних порід.

| |
|---------------|
| Зам. інв. № |
| Підпис і дата |
| Інв. № об. |

| | | | | | |
|-----|-------|------|-------|--------|------|
| | | | | | |
| Зм. | Кільк | Зак. | № док | Підпис | Дата |

| |
|----------|
| 01-26-ПЗ |
|----------|

| |
|-------|
| Аркуш |
| 19 |

2. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

На ділянці проектування відсутні багаторічні зелені насадження. Земельна ділянка вільна від забудови. В цілому, стан навколишнього середовища на території проектування можна характеризувати як задовільний.

На території детального планування промислові підприємства, виробничі та складські об'єкти, що можуть здійснювати істотний негативний вплив на стан навколишнього природного середовища, відсутні. У безпосередній близькості до території розроблення розташована існуюча автозаправна станція з виїздом на автомобільну дорогу Н-16 Золотоноша – Черкаси – Сміла – Умань.

На території проектування детального плану об'єкти культурної спадщини не визначені. На території проектування детального плану землі історико-культурного призначення не визначені.

На території проектування відсутні території та об'єкти природно-заповідного фонду, 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.

Найближчі до території проектування території природно-заповідного фонду вказано в таблиці 2.1.

Таблиця 2.1

Найближчі території природно-заповідного фонду

| Назва | відстань від території проектування |
|---|-------------------------------------|
| Ботанічна пам'ятка природи місцевого значення «Хвилів дуб» | 1,7 км |
| Ботанічна пам'ятка природи місцевого значення «Насадження верби плакучої» | 2,75 км |
| Орнітологічний заказник загальнодержавного значення «Липівський заказник» | 4,75 км |
| Орнітологічний заказник місцевого значення «Стави»» | 5.8 км |

| |
|---------------|
| Зам. інв. № |
| Підпис і дата |
| Інв. № об. |

| | | | | | | | | |
|-----|-------|------|-------|--------|------|--|----------|-------|
| | | | | | | | 01-26-ПЗ | Аркуш |
| Зм. | Кільк | Зак. | № док | Підпис | Дата | | | 20 |

3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

В даному підрозділі наведена характеристика всіх планувальних обмежень, визначених будівельними та санітарними нормами, що мають значення для планування.

Правові режими наведені для обмежень визначених відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 02.06.2021 №654 «Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території».

Проектні планувальні обмеження

Більшість існуючих планувальних обмежень та їх правовий режим залишаються на перспективу відповідно до існуючого стану.

Існуючі та перспективні планувальні обмеження представлені на відповідних графічних матеріалах «План сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель» і «Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель» та враховуються при прийнятті рішень з просторово-планувальної організації території.

При реалізації проектних рішень встановити обмеження у використанні земельної ділянки, які вносяться до Державного земельного кадастра згідно додатку 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012.р. № 1051. (Табл. 3.1)

Для об'єктів електроенергетики охоронні зони прийнято відповідно до Правил охорони електричних мереж, затверджених постановою КМУ від 27.12.2022 р № 1455. Ці правила поширюються, зокрема, на повітряні лінії електропередачі, підземні кабельні лінії, трансформаторні підстанції, розподільні пункти та інші об'єкти електричних мереж.

| |
|---------------|
| Зам. інв. № |
| Підпис і дата |
| Інв. № об. |

| | | | | | |
|-----|-------|------|-------|--------|------|
| | | | | | |
| Зм. | Кільк | Зак. | № док | Підпис | Дата |

01-26-ПЗ

Аркуш

21

Характеристика об'єктів, що зумовлюють наявність відповідних обмежень

| № обмеж. на плані | Код обмеження | Назва обмеження | Площа (га) | Режимо-утворюючий об'єкт, що зумовлює наявність відповідних обмежень | Розмір СЗЗ, санітарного відступу, охоронної зони (м) | Основні законодавчі, нормативно-правові акти, які встановлюють обмеження у використанні земель |
|---|---------------|--|------------|--|--|---|
| По ділянці – 1,3299 га, кадастровий номер 7121583100:22:001:0002 | | | | | | |
| 1 | 01.05 | Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи | 0,1016 | Повітряна лінія електропередачі 10 кВ; | 10 | Постанова КМУ від 27.12.2022 р. № 1455 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» |
| | | | | Підземна кабельна лінія електропередачі | 0,6 | |
| | | | | Повітряна лінія електропередачі 0,4 кВ кВ; | 2 | |
| | | | | Трансформаторна електропідстанція (ТП) | 3 | |
| 2 | 02.01.1 | Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму) | 0,0797 | Артезіанська свердловина | 30 | Постанова КМУ від 18.12.1998 р. № 2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів» |
| 3 | 03.01 | Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта | 0,6233 | Паркувальний майданчик | 10 | Наказ МОЗ України № 40 від 13.01.2026 р. «Про затвердження Змін до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.1996 р. № 173 |
| | | | | очисні споруди | 15 | |
| | | | | будівлі та споруди автозаправної станції, запроектовані раніше | 50 | |
| 4 | 06.01.5 | Території в лініях регулювання забудови | 0,3921 | Лісові насадження листяних порід | 20 | ДБН Б.2.2-12:2019, п. 15.2.4 |

| | |
|---------------|--|
| Зам. інв. № | |
| Підпис і дата | |
| Інв. № об. | |

| | | | | | |
|-----|--------|------|--------|--------|------|
| Зм. | Кільк. | Зак. | № док. | Підпис | Дата |
| | | | | | |

01-26-ПЗ

Аркуш

22

Для артезіанської свердловини встановлюється перший пояс зони санітарної охорони — зона суворого режиму. Нормативною підставою є постанова КМУ від 18.12.1998 № 2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів».

Санітарно-захисні зони для паркувального майданчика та очисних споруд враховуються відповідно до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів. Санітарно-захисна зона 50 м встановлюється від будівель та споруд автозаправної станції, запроєктованих раніше, та враховується як проектне планувальне обмеження під час визначення допустимого розміщення громадських будівель, зон перебування відвідувачів, майданчиків відпочинку та інших елементів планувальної організації території.

Територія детального планування прилягає до лісових насаджень листяних порід. З метою дотримання протипожежних вимог у складі ДПТ встановлюється обмеження 06.01.5 «Території в лініях регулювання забудови». Лінія регулювання забудови прийнята на відстані 20 м від межі лісових ділянок, що відповідає нормативній протипожежній відстані до листяного лісу за ДБН Б.2.2-12:2019. У межах зазначеної зони розміщення нових будинків, будівель і споруд обмежується.

| | |
|---------------|--|
| Зам. інв. № | |
| Підпис і дата | |
| Інв. № об. | |

| | | | | | |
|-----|-------|------|-------|--------|------|
| | | | | | |
| Зм. | Кільк | Зак. | № док | Підпис | Дата |

| | |
|----------|--|
| 01-26-ПЗ | |
|----------|--|

| |
|-------|
| Аркуш |
| 23 |

Також проєктними рішеннями передбачається розширення території комплексу за рахунок незадіяних земель між основною земельною ділянкою та лісовими насадженнями шляхом формування нової земельної ділянки за рахунок земель комунальної власності Золотоніської міської ради. Таке рішення забезпечує формування цілісної планувальної структури комплексу та впорядкування прилеглої території.

| | | |
|-----------|---------------|-------------|
| Інв. №об. | Підпис і дата | Зам. інв. № |
| | | |

| | | | | | |
|-----|-------|------|------|--------|------|
| | | | | | |
| Зм. | Кільк | Зак. | №Док | Підпис | Дата |

| | |
|----------|--|
| 01-26-ПЗ | |
|----------|--|

| |
|-------|
| Аркуш |
| 25 |

Експлікація функціональних зон:

| індивідуальний код зони | функціональне призначення території | Код класифікаційного угруповання | | | Код виду функціонального призначення території | Код згідно з класифікатором видів цільового використання земельних ділянок | | максимально допустимий відсоток забудови (%) | максимальна щільність населення в межах житлової забудови | гранична висота будівель (м) | гранична поверховість (поверхи) | Планувальні обмеження (за таблицею 3.1) |
|-------------------------|---|----------------------------------|-------|-----------|--|--|---|--|---|------------------------------|---------------------------------|---|
| | | Під-групи | Класу | Під-класу | | Переважні (основні) види | Супутні види | | | | | |
| 1-40102.0-1 | території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла | 4 | 01 | 02 | 40102.0 | 03.08;03.17; 07.01;10.08 | 03.03;03.05;07.02;03.07; 03.14;13.02;11.04;13.01; 13.03;14.02 | 50 | 0 | 15 | — | 01.05; 02.01.1; 03.01; 06.01.5 |

| | | | | | |
|-----|-------|------|------|--------|------|
| | | | | | |
| Зм. | Кільк | Зак. | №Док | Підпис | Дата |

5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

Проектними рішеннями детального плану території передбачається розвиток існуючого готельно-ресторанного комплексу «Калина» з упорядкуванням сформованої забудови, реконструкцією окремих існуючих об'єктів та розміщенням нових будівель і споруд готельного, рекреаційного, господарського, інженерного та допоміжного призначення.

Архітектурно-планувальна організація території

У межах території передбачається розміщення гостьових будинків, готелю, СПА-комплексу, басейнів, дитячого ігрового майданчика, тіньового навісу, господарської будівлі, паркувального майданчика, майданчика для контейнерів ТПВ, артезіанської свердловини, очисних споруд, трансформаторних підстанцій, майданчика розміщення фотовольтаїчних панелей та розворотних майданчиків. Також у складі проектних рішень враховуються об'єкти автозаправного комплексу, запроєктовані раніше, зокрема будівля АЗК та навіс над паливороздавальними колонками.

Проектна забудова формується з урахуванням існуючих будівель і споруд комплексу, наявної системи внутрішніх проїздів, інженерної інфраструктури, планувальних обмежень, санітарно-захисних зон, охоронних зон інженерних мереж, зони санітарної охорони артезіанської свердловини та ліній регулювання забудови, встановлених з урахуванням протипожежної відстані до лісових насаджень.

Господарська діяльність на території після реалізації проектних рішень буде пов'язана з функціонуванням готельно-ресторанного комплексу, наданням послуг тимчасового проживання, громадського харчування, відпочинку, рекреаційного обслуговування відвідувачів, а також з експлуатацією допоміжних, інженерних і господарських об'єктів. Проектні рішення спрямовані на впорядкування забудови, покращення умов обслуговування відвідувачів,

| | | | | | | | | | | | | | |
|---------------|----------|-------|------------|------|--------|------|----------|--|--|--|-------|---------|--|
| Зам. інв. № | | | | | | | | | | | | | |
| Підпис і дата | | | | | | | | | | | | | |
| Інв. № об. | | | | | | | 01-26-ПЗ | | | | | | |
| | З | Кільк | Зак. | №Док | Підпис | Дата | | | | Стадія | Аркуш | Аркушів | |
| | | | | | | | | | | ГП | 27 | 51 | |
| | ГАП | | Твердохліб | | | | | | | ТОВ «ПРОЕКТНА КОМПАНІЯ «АРХІТЕКТУРНЕ БЮРО» | | | |
| | розробив | | Супрун | | | | | | | | | | |
| | перевіри | | Твердохліб | | | | | | | | | | |

| Номер експл. | Назва будівель і споруд | Код за ДКБС | Статус |
|--------------|-----------------------------------|-------------|--------------------|
| 28. | Банний комплекс | 1274.4 | існуючий |
| 29. | Лазня | 1274.4 | існуюча |
| 30. | Спальний корпус з прибудовою | 1211.1 | існуючий |
| 31. | Трансформаторна електропідстанція | 2224.3 | існуюча |
| 32. | Колодязь | 2222.4 | існуючий, недіючий |
| 33. | Холодильник | 1274.5 | існуючий |
| 34. | Погріб | 1274.5 | існуючий |
| 35. | Навіс | 1274.5 | існуючий |
| 36. | Альтанка | 1274.5 | існуюча |
| 37. | Альтанка | 1274.5 | існуюча |
| 38. | Навіс | 1274.5 | існуючий |
| 39. | Надвірна вбиральня | 1274.5 | існуюча |
| 40. | Мангал | 1274.5 | існуючий |
| 41. | Розворотний майданчик | 2112.9 | існуючий |

| | |
|---------------|--|
| Зам. інв. № | |
| Підпис і дата | |
| Інв. № об. | |

| | | | | | |
|-----|-------|------|-------|--------|------|
| | | | | | |
| Зм. | Кільк | Зак. | № док | Підпис | Дата |

01-26-ПЗ

Аркуш

29

6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Проектними рішеннями детального плану території передбачається розвиток існуючого готельно-ресторанного комплексу «Калина» як об'єкта громадського, рекреаційного та придорожного обслуговування населення. Детальний план території визначає планувальну організацію та розвиток частини території, у тому числі розміщення об'єктів обслуговування, інженерної інфраструктури, проїздів, майданчиків і зон благоустрою.

У складі проектних рішень передбачається розміщення гостьових будинків, готелю, СПА-комплексу, басейнів, дитячого ігрового майданчика, тіньового навісу, паркувального майданчика, майданчика для контейнерів ТПВ, а також допоміжних, господарських та інженерних споруд. Зазначені об'єкти забезпечуватимуть надання послуг тимчасового проживання, громадського харчування, короткочасного відпочинку, дозвілля та рекреаційного обслуговування відвідувачів.

Розвиток території спрямований на підвищення рівня обслуговування відвідувачів комплексу, впорядкування функціонального використання території, створення умов для комфортного перебування населення, організацію транспортного доступу, місць паркування, пішохідних зв'язків, зон відпочинку та благоустрою.

Реалізація проектних рішень сприятиме формуванню впорядкованого архітектурно-планувального комплексу готельно-ресторанного, рекреаційного та придорожного обслуговування, підвищенню якості сервісних послуг для відвідувачів і користувачів автомобільної дороги Н-16, а також створенню нових робочих місць.

| |
|---------------|
| Зам. інв. № |
| Підпис і дата |
| Інв. № об. |

| | | | | | |
|-----|-------|------|-------|--------|------|
| | | | | | |
| Зм. | Кільк | Зак. | № док | Підпис | Дата |

01-26-ПЗ

Аркуш

30

7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

Дорожньо-транспортна інфраструктура

Організація транспортної інфраструктури та пішохідного руху на території проектування розроблена згідно з вимогами ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та ДБН В 2.3-4-2015 «Автомобільні дороги».

Проектні рішення спрямовані на забезпечення безпеки руху, розмежування транспортних і пішохідних потоків та створення комфортних умов для всіх груп населення, включаючи маломобільні групи.

Лінійні об'єкти транспортної інфраструктури

У межах території детального планування нові лінійні об'єкти транспортної інфраструктури загального користування не передбачаються. Основним лінійним об'єктом транспортної інфраструктури, що впливає на планувальну організацію території, є національна автомобільна дорога державного значення Н-16 Золотоноша – Черкаси – Сміла – Умань, яка проходить уздовж західної межі території розробки ДПТ. Автомобільні дороги як лінійні об'єкти транспортної інфраструктури регулюються Законом України «Про автомобільні дороги».

Транспортні споруди та комплекси

Під'їзд до території детального планування від автомобільної дороги Н-16 Золотоноша – Черкаси – Сміла – Умань здійснюється через раніше запроєктовані елементи транспортного примикання, які також забезпечують заїзд і виїзд до суміжної автозаправної станції. До складу таких елементів входять перехідно-швидкісні смуги, смуги гальмування та розгону, клини відгону, а також відповідні технічні засоби організації дорожнього руху.

Зазначені дорожні елементи враховуються у складі детального плану території як частина транспортного обслуговування об'єкта та суміжної АЗС. Нових транспортних споруд і комплексів, таких як автостанції, транспортно-пересадкові вузли, мости, шляхопроводи чи естакади, у межах території детального планування не передбачається.

| |
|---------------|
| Зам. інв. № |
| Підпис і дата |
| Інв. № об. |

| | | | | | |
|-----|-------|------|-------|--------|------|
| | | | | | |
| Зм. | Кільк | Зак. | № док | Підпис | Дата |

01-26-ПЗ

Аркуш

31

Організації дорожнього руху

Проектними рішеннями передбачається будівництво нових та реконструкція існуючих в'їздів і виїздів, що забезпечують транспортний зв'язок території з автомобільною дорогою Н-16 та внутрішнє обслуговування об'єкта. Транзитний рух автотранспорту через територію детального планування не передбачається. Внутрішні проїзди мають локальний характер і призначені для руху транспорту відвідувачів, персоналу, обслуговуючого, господарського та спеціалізованого транспорту.

Усі тупикові проїзди в межах території завершуються розворотними майданчиками розміром не менше 12 × 12 м відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019, що забезпечує можливість розвороту пожежної, аварійно-рятувальної, санітарної, прибиральної техніки та сміттєвозів. В'їзди та виїзди на територію комплексу запроєктовані з урахуванням нормативних радіусів повороту та трикутників видимості.

Об'єкти транспортного сервісу

У межах території детального планування нові об'єкти транспортного сервісу не передбачаються. Поряд із територією розроблення розташована автозаправна станція, запроєктована раніше, яка має транспортний зв'язок з автомобільною дорогою Н-16 Золотоноша – Черкаси – Сміла – Умань.

АЗС належить до об'єктів дорожнього сервісу, тому її розміщення та вплив враховано під час формування планувальної організації території, визначення транспортних зв'язків, санітарно-захисних зон і планувальних обмежень.

| |
|---------------|
| Зам. інв. № |
| Підпис і дата |
| Інв. № об. |

| | | | | | |
|-----|-------|------|-------|--------|------|
| | | | | | |
| Зм. | Кільк | Зак. | № док | Підпис | Дата |

01-26-ПЗ

Аркуш

32

Організація громадського транспорту

У межах території детального планування організація нових маршрутів громадського транспорту та розміщення зупинок громадського транспорту не передбачається. Територія розташована за межами населеного пункту, біля автомобільної дороги Н-16, а транспортне обслуговування об'єкта здійснюється переважно індивідуальним автомобільним транспортом, транспортом відвідувачів, персоналу, обслуговуючим і господарським транспортом. У разі потреби організація зупинок маршрутного транспорту на автомобільній дорозі Н-16 має вирішуватися окремо, відповідно до вимог нормативів щодо автомобільних доріг і зупинок маршрутного транспорту та за погодженням із балансоутримувачем дороги.

Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Велосипедна інфраструктура

У межах території детального планування спеціалізована велосипедна інфраструктура не передбачається. Територія розташована за межами населеного пункту, біля автомобільної дороги Н-16, а внутрішні проїзди призначені переважно для обслуговування готельно-ресторанного комплексу, руху транспорту персоналу, відвідувачів і господарського транспорту. У разі потреби можливе розміщення локальних велопарковок біля основних входів до будівель як елементу благоустрою.

Пішохідні сполучення з урахуванням вимог щодо інклюзивності

В межах червоних ліній вулиць та на території проектних об'єктів передбачено влаштування тротуарів та пішохідних доріжок з твердим покриттям (тротуарна плитка), відокремлених від проїжджої частини бордюрами або смугами озеленення. При проектуванні транспортно-пішохідної мережі враховано потреби осіб з обмеженими фізичними можливостями:

- У місцях перетину тротуарів з проїжджою частиною влаштовуються понижені бордюри (висотою не більше 0,025 м).
- Використовується тактильна плитка для орієнтування осіб з вадами зору перед пішохідними переходами та перешкодами.

| |
|---------------|
| Зам. інв. № |
| Підпис і дата |
| Інв. № об. |

| | | | | | |
|-----|--------|------|--------|--------|------|
| | | | | | |
| Зм. | Кільк. | Зак. | № док. | Підпис | Дата |

01-26-ПЗ

Аркуш

33

- Поздовжній похил пішохідних шляхів не перевищує 5%.

Організація паркувального простору

Розрахунок необхідної кількості машино-місць виконано відповідно до функціонального призначення об'єктів. Потреба у паркуванні повністю забезпечується в межах власної ділянки за рахунок влаштування відкритих паркувальних майданчиків..

Загальна місткість парковок становить 25 машино-місць. У складі автостоянок передбачено виділення не менше 10% місць для паркування транспортних засобів осіб з інвалідністю, які розташовуються максимально наближено до входів у будівлі (на відстані не більше 50 м).

| |
|---------------|
| Зам. інв. № |
| Підпис і дата |
| Інв. № об. |

| | | | | | |
|-----|-------|------|-------|--------|------|
| | | | | | |
| Зм. | Кільк | Зак. | № док | Підпис | Дата |

| |
|----------|
| 01-26-ПЗ |
|----------|

| |
|-------|
| Аркуш |
| 34 |

забезпечують високу енергоефективність. З метою економії та раціонального використання енергоносіїв (газ, електроенергія) у будівлях та спорудах рекомендується обладнати системи локального теплопостачання та вентиляції з використанням альтернативних джерел енергії.

Вибір варіанту системи теплопостачання об'єкту вирішується на подальших стадіях проектування за техніко-економічними розрахунками і обґрунтуванням, з урахуванням відповідних Технічних умов та інвестиційних пропозицій.

8.3. Трубопровідний транспорт

Трубопровідний транспорт в межі території проектування не передбачається.

8.4. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

Будівлі комплексу підключаються до високошвидкісних мереж інтернету та телефонії. Територія проектування знаходиться в зоні покриття операторами мобільного зв'язку, які здійснюють розвиток та обслуговування телекомунікаційних мереж та об'єктів згідно зі своїми планами розвитку.

| | | | | | | | | |
|------------|---------------|------|-------|--------|------|--|-------------|-------|
| Інв. № об. | Підпис і дата | | | | | | Зам. інв. № | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | 01-26-ПЗ | Аркуш |
| Зм. | Кільк | Зак. | № док | Підпис | Дата | | | 37 |

Благоустрій території

Благоустрій та озеленення територій виконаний у відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», «Правил благоустрою міста Черкаси» затверджених рішенням Черкаської міської ради від 28.09.2023 № 47-14 та з урахуванням проектних рішень території.

Детальним планом передбачено наступні елементи благоустрою:

- покриття проїздів, алей, тротуарів, пішохідних зон і доріжок;
- облаштування велодоріжок;
- озеленення території проектних об'єктів, зелені насадження обмеженого користування і загального користування;
- споруди системи інженерного захисту території;

Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 озеленення територій обмеженого користування треба приймати з урахуванням нормативних показників рівня озеленення різних структурних елементів.

Також проектними рішеннями з благоустрою на території проектноі забудови передбачається влаштування під'їзних внутрішньо кварталних проїздів із твердим покриттям, тротуарів з твердим вимощенням та елементами сполучення поверхонь для зручності пересування мало мобільних груп населення.

Всі проектні об'єкти облаштовуються системою освітлення тротуарів, майданчиків та проїжджих частин. Також територія облаштовується носіями інформації (дорожніми знаками, розміткою, інформаційними щитами). Біля всіх проектних об'єктів передбачається рівномірне розміщення таких об'єктів благоустрою як лави для сидіння, урни, елементи декоративного освітлення, засоби для зберігання велотранспорту тощо.

Для реалізації рішень з комплексного благоустрою намічених у даному детальному плані території існує необхідність уточнення проектних пропозицій на подальших стадіях проектування.

| |
|---------------|
| Зам. інв. № |
| Підпис і дата |
| Інв. № об. |

| | | | | | |
|-----|-------|------|-------|--------|------|
| | | | | | |
| Зм. | Кільк | Зак. | № док | Підпис | Дата |

01-26-ПЗ

Аркуш

40

Використання підземного простору

Проектними рішеннями детального плану території передбачається будівництво ПРУ (протирадіаційного укриття) в підвальному приміщенні Готелю.

Поводження з відходами

Санітарне очищення ділянки детального планування має розглядатись як складова частина загальної схеми санітарного очищення території громади та відповідати положенням Закону України «Про управління відходами» від 20.06.2022 № 2320-ІХ.

Розрахунковий обсяг накопичення твердих побутових відходів (ТПВ) та сміття з ділянки детального планування визначено у відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019. Передбачається організація роздільного збору твердих побутових відходів з наступним використанням і утилізацією. За контейнерним методом тверді побутові відходи збираються в зонах багатоквартирної забудови, на території установ, організацій, підприємств в стандартні незмінювані контейнери місткістю 1,1 м³, які встановлюються на спеціально відведених та облаштованих майданчиках згідно ДСТУ-Н Б Б.2.2-7:2013 «Настанова з улаштування контейнерних майданчиків» та п. 9.2 ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій.» Передбачається впровадження роздільного збирання побутових відходів — окремо для твердих побутових відходів, скла, пластику, паперу, металу, органічної фракції, тощо. Кількість та сумарний об'єм контейнерів визначаються на подальших стадіях проектування.

Для збирання побутових відходів на вулицях, площах, об'єктах рекреації треба використовувати урни. На всіх об'єктах благоустрою повинні бути встановлені в достатній кількості урни для сміття. В обов'язковому порядку урни встановлюють в місцях зупинки громадського транспорту, входу в громадські і житлові будівлі, на пішохідних тротуарах і доріжках, в парках, скверах, на майданах, площах, бульварах, вулицях і дорогах, на дитячих, спортивних майданчиках, майданчиках для стоянки автомобілів, велосипедів та мотоциклів, при входах у магазини, підприємства харчування (кафе, їдальні, ресторани тощо), побутового обслуговування, культурно-видовищні установи, навчальні заклади,

| |
|---------------|
| Зам. інв. № |
| Підпис і дата |
| Інв. № об. |

| | | | | | |
|-----|-------|------|-------|--------|------|
| | | | | | |
| Зм. | Кільк | Зак. | № док | Підпис | Дата |

01-26-ПЗ

Аркуш

41

лікувально-профілактичні установи, на вокзалах, ринках, при входах в офіси, організації, установи і підприємства, у місцях організації вуличної торгівлі.

Будівельні, великогабаритні та небезпечні відходи (батарейки, люмінесцентні лампи, електроприлади, тощо) підлягають окремому збору та передачі ліцензованим підприємствам для подальшої утилізації або перероблення.

| | | |
|-----------|---------------|-------------|
| Інв. №об. | Підпис і дата | Зам. інв. № |
|-----------|---------------|-------------|

| | | | | | |
|-----|-------|------|------|--------|------|
| | | | | | |
| Зм. | Кільк | Зак. | №Док | Підпис | Дата |

01-26-ПЗ

Аркуш

42

10. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

(ПРОЕКТНЕ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ)

Землевпорядні заходи перспективного використання земель

При реалізації детального плану території в межах земельної ділянки по автодорозі Н-16 Золотоноша-Черкаси-Сміла-Умань 8 км та прилеглої території *передбачено збільшення площі земельної ділянки шляхом формування нової земельної ділянки за рахунок земель комунальної власності Золотоніської міської ради (передача в оренду земельних ділянок (вільних від забудови), що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 ЗКУ) та зміну цільового призначення існуючої земельної ділянки:*

1,3299 га, відомості про яку внесено до Державного земельного кадастру з кадастровим номером 7121583100:22:001:0002 – приватна власність гр. Барінової Ольги Сергіївни, право власності якої відображено у відомостях Державного реєстру речових прав, номер запису про право: 61362545, дата державної реєстрації права: 04.09.2025 р.

на земельні ділянки громадської забудови – Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, код КВЦПЗ 03.08.

Категорія земельної ділянки – землі житлової та громадської забудови.

Формування нових земельних ділянок із земель державної, комунальної власності здійснюється відповідно до ст. 79¹, 123, 124, 127, 134, 186 Земельного кодексу України, ст. 50 Закону України «Про землеустрій», ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Зміна цільового призначення земельної ділянки здійснюється відповідно до ст. 20 Земельного кодексу України, ст. 50 Закону України «Про землеустрій», ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», п. 23 Перехідних положень Земельного кодексу України.

| |
|---------------|
| Зам. інв. № |
| Підпис і дата |
| Інв. № об. |

| | | | | | |
|-----|-------|------|-------|--------|------|
| | | | | | |
| Зм. | Кільк | Зак. | № док | Підпис | Дата |

01-26-ПЗ

Аркуш

43

| | | | | | |
|---|---------|---|--------|---|---|
| | | водопостачання (суворого режиму) | | | |
| 3 | 03.01 | Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта | 0,6233 | Паркувальний майданчик, осисні споруди тощо | Наказ МОЗ України № 40 від 13.01.2026 р. «Про затвердження Змін до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.1996 р. № 173 |
| 4 | 06.01.5 | Території в лініях регулювання забудови | 0,3921 | | ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. № 3038-VI |

| | | |
|------------|---------------|-------------|
| Інв. № об. | Підпис і дата | Зам. інв. № |
| | | |

| | | | | | |
|-----|-------|------|-------|--------|------|
| | | | | | |
| Зм. | Кільк | Зак. | № док | Підпис | Дата |

01-26-ПЗ

Аркуш

45

ІІІ. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

| Номер (кодування) проектних рішень | Назва проектного рішення | Тематичний підрозділ/ підрозділи | Зміст проектного рішення та атрибутивні дані | Основні проектні показники | Очікувані впливи на показники та індикатори | Орієнтовні строки реалізації | Умови щодо послідовності реалізації |
|------------------------------------|--|---|--|---|--|------------------------------|-------------------------------------|
| 1. | територія, на яку розроблено детальний план території | Розділ «Просторово-планувальна організація», підрозділ «Ситуаційний план» | Детальний план території в межах земельної ділянки по автодорозі Н-16 Золотоноша – Черкаси – Сміла – Умань, 8 км, та прилеглої території | Площа території проектування — 1,6955 га | впливає на усі показники тематичних підрозділів інших розділів | коротко-строковий період | без послідовності |
| 2. | визначення виду функціонального призначення території | Розділ «Функціональне зонування території/детального планування» | Згідно Таблиці 4.1 | Площа функціональних зон згідно Таблиці 4.1 | | | |
| 3. | Визначення проектних обмежень у використанні земельних ділянок | Розділ «Землеустрій та землекористування» | Згідно Таблиці 10.1 | Площі та види обмежень згідно Таблиці 10.1 | | | |
| 4. | Встановлення обмежень у використанні земельних ділянок | Розділ «Обмеження у використанні земельних ділянок» | Згідно Таблиці 3.1 | Площі та види обмежень згідно Таблиці 3.1 | | | |

| | | | | | |
|-----|--------|------|------|--------|------|
| | | | | | |
| Зм. | Кільк. | Зак. | №Док | Підпис | Дата |

01-26-ПЗ

Аркуш

46

| | | | | | | | |
|----|---|---|---|---|--|--------------------------|-------------------|
| 5. | Зміна цільового призначення земельної ділянки | Розділ «Землеустрій та землекористування» | Зміна цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 7121583100:22:001:0002 з 01.03 — для ведення особистого селянського господарства на 03.08 — для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування | Площа земельної ділянки — 1,3299 га | Приведення цільового призначення земель у відповідність до проектного функціонального використання території | коротко-строковий період | без послідовності |
| 6. | Формування нової земельної ділянки за рахунок земель комунальної власності Золотоніської міської ради | Розділи «Функціональне зонування території детального планування», «Землеустрій та землекористування» | Розширення території готельно-ресторанного комплексу за рахунок незадіяних земель між основною земельною ділянкою та лісовими насадженнями | Площа земельної ділянки — 1,6955 га | | | |
| 7. | Будівництво гостьових будинків | Розділ «Забудова території та господарська діяльність» | Згідно Таблиці 5.2 | Кількість — 6 одиниць, згідно з експлікацією проектних будівель та споруд | Збільшення потужності інженерного забезпечення території; | | |
| 8. | Будівництво готелю | Розділ «Забудова території та господарська діяльність» | Згідно Таблиці 5.2 | Показники — згідно з експлікацією проектних будівель та споруд | - збільшення кількості | | |

| | | | | | |
|-----|--------|------|------|--------|------|
| | | | | | |
| Зм. | Кільк. | Зак. | №Док | Підпис | Дата |

01-26-ПЗ

Аркуш

47

| | | | | | |
|-----|---|--|--------------------|---|---|
| 9. | Будівництво СПА-комплексу, басейнів, дитячого ігрового майданчика та зон відпочинку | Розділи «Забудова території та господарська діяльність», «Обслуговування населення», «Благоустрій території» | Згідно Таблиці 5.2 | Показники — згідно з експлікацією проектних будівель та споруд | робочих місць; - підвищення комерційної активності району; - збільшення обсягів |
| 10. | Реконструкція існуючих будівель та споруд комплексу | Розділ «Забудова території та господарська діяльність» | Згідно Таблиці 5.2 | Перелік — згідно з експлікацією проектних, існуючих та реконструйованих будівель і споруд | утворення відходів ТПВ. - покращення обслуговування населення |
| 11. | Будівництво доріг та паркувальних майданчиків для легкових автомобілів | Розділ «Забудова території та господарська діяльність» | Згідно Таблиці 5.2 | Площа покриття всього 3,6151 га | - покращення транспортної інфраструктури |
| 12. | Будівництво зупинок громадського транспорту | Розділ «Забудова території та господарська діяльність» | Згідно Таблиці 5.2 | площа забудови, 30 м ² | - покращення транспортної інфраструктури |
| 13. | Будівництво трансформаторної підстанції | Розділ «Забудова території та господарська діяльність» | Згідно Таблиці 5.2 | Напруга 10/0,4 кВ | - покращення інженерної інфраструктури |

коротко-строковий період

без послідовності

| | | | | | |
|-----|-------|------|------|--------|------|
| | | | | | |
| Зм. | Кільк | Зак. | №Док | Підпис | Дата |

01-26-ПЗ

Аркуш

48

| | | | | | | | |
|-----|--|--|---|--|--|--------------------------|-------------------|
| 14. | Будівництво артезіанської свердловини | Розділ «Забудова території та господарська діяльність» | Згідно Таблиці 5.2 | Загальна продуктивність до 0,2 тис.м ³ /добу | - покращення інженерної інфраструктури | коротко-строковий період | без послідовності |
| 15. | Будівництво очисних споруд поверхневих стічних вод | Розділ «Забудова території та господарська діяльність» | Згідно Таблиці 5.2 | Загальна продуктивність не менше 0,2 тис.м ³ /добу | - покращення інженерної інфраструктури | | |
| 16. | Улаштування майданчика фотовольтаїчних панелей | Розділ «Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації» | Згідно Таблиці 5.2 | Потужність установки уточнюється на подальших стадіях проектування | Улаштування майданчика фотовольтаїчних панелей | | |
| 17. | Улаштування інженерних мереж | Розділ «Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації» | Улаштування мережі водопроводу питного водопостачання, водопроводу технічного водопостачання, водовідведення, каналізації, електропостачання, тепlopостачання | Основні показники інженерного забезпечення території згідно Таблиці 8.1. | - покращення інженерної інфраструктури | | |

| | | | | | |
|-----|--------|------|-------|--------|------|
| | | | | | |
| Зм. | Кільк. | Зак. | №Док. | Підпис | Дата |

01-26-ПЗ

Аркуш

49

ІV. ПЕРЕЛІК ІНДИКАТОРІВ РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

| Назва показника | Одиниця виміру | Існуючий стан | | Значення проектних показників | | | | | | | |
|---|--------------------------|---------------|----------|---|--------|------|--------|------|--|-------|---------|
| | | | | коротко-строковий та середньо-строковий періоди | | | | | | | |
| Територія | | | | | | | | | | | |
| Територія в межах проекту, зокрема | га/% | 1,6955 | 100% | 1,6955 | 100% | | | | | | |
| Території сільськогосподарського призначення | га/% | 1,3299 | 78,44% | — | — | | | | | | |
| території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла | га/% | — | — | 1,6955 | 100% | | | | | | |
| інші території | га/% | 0,3656 | 21,56% | 0 | 0 | | | | | | |
| Забудова території | | | | | | | | | | | |
| площа території під громадськими будівлями | га/% | 0,1009 | 5,95% | 0,1011 | 5,96% | | | | | | |
| площа території під будівлями транспорту | га/% | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | | | | | | |
| площа території під спорудами транспорту | га/% | 0,2258 | 13,32% | 0,4960 | 29,25% | | | | | | |
| площа території під спорудами інженерного забезпечення | га/% | 0,0167 | 0,98% | 0,0293 | 1,73% | | | | | | |
| Інженерне обладнання | | | | | | | | | | | |
| Водопостачання | | | | | | | | | | | |
| Водоспоживання, всього | тис.м ³ /добу | — | | 0,2 | | | | | | | |
| Каналізація | | | | | | | | | | | |
| Сумарний об'єм стічних вод | тис.м ³ /добу | — | | 0,2 | | | | | | | |
| Електропостачання | | | | | | | | | | | |
| Споживання сумарне | МВт | — | | 10,3 | | | | | | | |
| Теплопостачання | | | | | | | | | | | |
| Споживання сумарне | Гкал/год | — | | 47,5 | | | | | | | |
| Інженерна підготовка та благоустрій | | | | | | | | | | | |
| Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин | га/% до тер. | ... | | 1,6955 | 100% | | | | | | |
| Озеленення території | га/% | — | | 1,724 | 23,65% | | | | | | |
| Охорона навколишнього середовища | | | | | | | | | | | |
| Охоронні зони, всього | га/% | 0,2804 | 16,54% | 0,1016 | 5,99% | | | | | | |
| 01-26-ПЗ | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| Зам. інв. № | Підпис і дата | Інв. № об. | З | Кільк | Зак. | №Док | Підпис | Дата | Стадія | Аркуш | Аркушів |
| | | | | | | | | | ГП | 50 | 51 |
| | | | ГАП | Твердохліб | | | | | ТОВ «ПРОЕКТНА КОМПАНІЯ «АРХІТЕКТУРНЕ БЮРО» | | |
| | | | розробив | Супрун | | | | | | | |
| | | | перевіри | Твердохліб | | | | | | | |

| | | | | | |
|--|-----------|-------|---|--------|--------|
| Санітарно-захисні зони, санітарні відстані (розриви), всього | га/% | — | — | 0,6233 | 36,76% |
| Перший пояс зони санітарної охорони джерела питного водопостачання | | | | 0,0797 | 4,70% |
| Території в лініях регулювання забудови | | | | 0,3921 | 23,13% |
| Вулична-дорожня мережа та пасажирський транспорт | | | | | |
| Загальна площа покриття | | | | | |
| Відкриті автостоянки тимчасового зберігання легкових автомобілів (в т.ч. для маломобільних груп населення) | маш-місць | — | — | 25 | (3) |
| Загальна протяжність внутрішніх проїздів | км | 0,165 | | 0,286 | |

| | |
|---------------|--|
| Зам. інв. № | |
| Підпис і дата | |
| Інв. № об. | |

| | | | | | |
|-----|-------|------|-------|--------|------|
| | | | | | |
| Зм. | Кільк | Зак. | № док | Підпис | Дата |

01-26-ПЗ

Аркуш

51