

**ФОП Меланченко А. М.**

18001, м. Черкаси вул. Хрещатик, 200, тел. 063-334-93-18, [architeka@ukr.net](mailto:architeka@ukr.net)

Кваліфікаційний сертифікат на розроблення містобудівної документації - Серія АА № 003297, від 14.07.2016 р. діє безстроково.

**Детальний план території частини території  
земельної ділянки вздовж вулиці Костомарова, в  
адміністративних межах Корсунь-Шевченківської  
територіальної громади, розміщеної за межами  
населеного пункту м. Корсунь-Шевченківський  
вул. Костомарова – 57-А Черкаського району  
Черкаської області під будівництво зерносховища**

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА,  
ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ.**

**15-23-ДПТ**

ФОП Меланченко А. М.

18001, м. Черкаси вул. Хрещатик, 200, тел. 063-334-93-18, architecta@ukr.net

Кваліфікаційний сертифікат на розроблення містобудівної документації - Серія АА № 003297, від 14.07.2016 р. діє безстроково.

**Детальний план території частини території  
земельної ділянки вздовж вулиці Костомарова, в  
адміністративних межах Корсунь-Шевченківської  
територіальної громади, розміщеної за межами  
населеного пункту м. Корсунь-Шевченківський  
вул. Костомарова – 57-А Черкаського району  
Черкаської області під будівництво зерносховища**

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА,  
ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ.**

**15-23-ДПТ**

Фізична особа-підприємець

А. М. Меланченко

Гол. архітектор проекту

І. В. Коляда



## ЗМІСТ

Позначення	Найменування	Стор.
15-23-ЗМ	Зміст.	2
15-23-СП	Склад проекту.	4
15-23-ПД	Підтвердження ГАПа.	5
15-23-ВУ	Відомість про учасників проектування.	6
15-23-ПЗ	Пояснювальна записка.	7
<b>ЧАСТИНА I</b>		
Розділ 1	Стратегія просторового розвитку території територіальної громади	7
Розділ 2	Комплексна оцінка території	7
Розділ 3	Просторово-планувальна організація території	8
Розділ 4	Землеустрій та землекористування	9
Розділ 5	Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	11
Розділ 6	Обмеження у використанні земельних ділянок	11
Розділ 7	Забудова територій та господарська діяльність	11
Розділ 8	Обслуговування населення	12
Розділ 9	Транспортна мобільність та інфраструктура	12
Розділ 10	Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації	13
Розділ 11	Підготовка та благоустрій території	14
<b>ЧАСТИНА II</b>		
Розділ 12	Модель розвитку території детального планування в довгостроковій перспективі	14
<b>ЧАСТИНА III</b>		
Розділ 13	Обґрунтування проектних рішень	15
Розділ 14	Просторово-планувальна організація території	15
Розділ 15	Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	15
Розділ 16	Обмеження у використанні земельних ділянок	16

Зм	Кільк.	Аркуш	Нодок.	Підпис	Дата	15-23-ЗМ			
						ЗМІСТ	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	1
ГАП		Коляда				ФОП Меланченко А. М.			
Перевірив		Коляда							
Розробив		Меланченко							

## ЗМІСТ

3

Позначення	Найменування	Стор.
Розділ 17	Функціональне зонування території детального планування	16
Розділ 18	Забудова територій та господарська діяльність	20
Розділ 19	Обслуговування населення	21
Розділ 20	Транспортна мобільність та інфраструктура	21
Розділ 21	Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації	21
Розділ 22	Інженерна підготовка та благоустрій	22
Розділ 23	Землеустрій та землекористування	22
Розділ 24	План реалізації містобудівної документації	23
Розділ 25	Графічні матеріали детального плану території	24

Зм	Кільк.	Аркуш	№док.	Підпис	Дата	15-23-ЗМ			
						ЗМІСТ	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	2
ГАП		Коляда					ФОП Меланченко А. М.		
Перевірив		Коляда							
Розробив		Меланченко							



## СКЛАД ПРОЕКТУ

№ тому	Позначення	Найменування	Примітка
1	15-23-ПЗ	Пояснювальна записка	
1	15-23-ГП	Графічні матеріали	

Зм	Кільк.	Аркуш	№док.	Підпис	Дата	15-23-СП			
						СКЛАД ПРОЕКТУ	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	1
ГАП		Коляда					ФОП Меланченко А. М.		
Перевірив		Коляда							
Розробив		Меланченко							

Детальний план території виконаний відповідно до чинних норм, правил і стандартів.

Головний архітектор проекту

І.В Коляда

Зм	Кільк.	Аркуш	№док.	Підпис	Дата	15-233-ПД			
						Підтвердження ГАПа	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	1
ГАП		Коляда					ФОП Меланченко А. М.		
Перевірив		Коляда							
Розробив		Меланченко							



# ВІДОМІСТЬ ПРО УЧАСНИКІВ ПРОЕКТУВАННЯ

6

Розділ проекту	Посада	Ініціали, прізвище	Підпис
Детальний план території	Гол. архітектор проекту	І. В. Коляда	
	Проектувальник	А. М. Меланченко	

Зм	Кільк.	Аркуш	Недок.	Підпис	Дата	15-23-ВУ			
						<b>ВІДОМІСТЬ ПРО УЧАСНИКІВ ПРОЕКТУВАННЯ</b>	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	1
							ФОП Меланченко А. М.		
						ГАП	Коляда		
						Перевірив	Коляда		
						Розробив	Меланченко		

## ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА ЧАСТИНА I

### Розділ 1.

#### Стратегія просторового розвитку території територіальної громади.

Детальним планом розглядається територія ТОВ «АГРОРОСЬ» що розташована в місті Корсунь-Шевченківський, Черкаського району Черкаської області.

На даний населений пункт стратегія просторового розвитку території станом на травень 2023 року не була розроблена.

### Розділ 2.

#### Комплексна оцінка території.

Корсунь-Шевченківський (до 1944 року — Корсунь) — місто в Україні, в Черкаському районі Черкаської області. Центр Корсунь-Шевченківської міської громади. Населення 21 000 мешканців (2022). Корсунь — одне з найдавніших міст України.

						15-23-ПЗ			
Зм	Кільк.	Аркуш	Недок.	Підпис	Дата	ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	19
ГАП		Коляда					ФОП Меланченко А. М.		
Перевірив		Коляда							
Розробив		Меланченко							



## Розділ 3. Просторово-планувальна організація території.

### 3.1 Ситуаційний план



### 3.2 Планувальний каркас та система розселення

Місто Корсунь-Шевченківський розташоване на берегах річки Росі за 70 км на захід від Черкас. Має залізничну станцію Корсунь. Місто перетинає автотраса Київ — Дніпро. З Києва до Корсуня-Шевченківського ходять автобуси з автостанції «Видубичі», а з Черкас — з центрального автовокзалу.

					15-23-ПЗ	Арк.
Зм	Кільк.	Аркуш	Підпис	Дата		2



## Розділ 4.

## Землеустрій та землекористування.

4.1 Сучасне використання земель

На території що розглядається ДПТ знаходиться земельна ділянка: I  
Земельна ділянка «I»

Кадастровий номер	7122510100:07:004:0001
площа	3,5008 га
власність	приватна власність
категорія земель	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
цільове призначення	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості
адреса	Черкаська область, Корсунь-Шевченківський район, Корсунь-Шевченківська міська рада, вулиця Костомарова, 57, А

Поряд знаходяться сусідні земельні ділянки: II, III, IV, V, VI  
Земельна ділянка «II»

Кадастровий номер	7122510100:17:002:0012
площа	0,5261 га
власність	приватна власність
категорія земель	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
цільове призначення	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості
адреса	Черкаська область, Корсунь-Шевченківський район, адмінмежі Корсунь-Шевченківської міської ради, вулиця Костомарова, 57а

					15-23-ПЗ	Арк.
Зм	Кільк.	Аркуш	Підпис	Дата		3



## Земельна ділянка «III»

Кадастровий номер	7122510100:10:027:0026
площа	2,2292 га
власність	комунальна власність
категорія земель	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення
цільове призначення	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості
адреса	Черкаська область, Корсунь-Шевченківський район, адмінмежі Корсунь-Шевченківської міської ради, вулиця Костомарова, 53

## Земельна ділянка «IV»

Кадастровий номер	7122510100:11:022:0004
площа	0.4376 га
власність	державна власність
категорія земель	Не визначено
цільове призначення	Іншого призначення
адреса	Черкаська область, Корсунь-Шевченківський район, м.Корсунь-Шевченківський, вулиця Шевченка, 42

## Земельна ділянка «V»

Кадастровий номер	7122510100:17:002:0101
площа	2.8924 га
власність	Державна власність
категорія земель	Землі лісогосподарського призначення
цільове призначення	09.01 Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг
адреса	немає даних



Кадастровий номер	7122510100:10:027:0027
площа	0.2702 га
власність	Приватна власність
категорія земель	Землі житлової та громадської забудови
цільове призначення	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
адреса	Черкаська область, Корсунь-Шевченківський район, адмінмежі Корсунь-Шевченківської міської ради

### Розділ 5.

#### Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.

На території, що розглядається детальним планом природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території озеленених та інших відкритих просторів різного призначення, в тому числі рекреаційних зон відсутні.

### Розділ 6.

#### Обмеження у використанні земельних ділянок.

##### 6.1 Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок

На території, що розглядається детальним планом знаходиться сільськогосподарське підприємство ТОВ «АГРОРОСЬ» та діє санітарно захисна зона – 100 м від джерел викидів складських будівель сипучих матеріалів (код: 01.09.1) та санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту від смуги залізниці - 100 м, (код 01.03.1) згідно додатку 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру (постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051)

Охоронна зона повітряної ЛЕП 10 кВ – по 10 м від крайніх проводів та 1 м від високовольтного кабеля в обидва боки (код 01.04.1).

Відстань від труби водопроводу - 5 м в обидва боки.

Відстань від труби каналізації - 3 м в обидва боки.

### Розділ 7.

#### Забудова територій та господарська діяльність.

##### 7.1 Розміщення житлового фонду

На території, що розглядається ДПТ, відсутня житлова забудова. З північно-східної сторони, на відстані 71,5 м від земельної ділянки «I» що розглядається ДПТ знаходиться територія садибної житлової забудови.

					15-23-ПЗ	Арк.
						5
Зм	Кільк.	Аркуш	Підпис	Дата		



### 7.2 Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

На території, що розглядається детальним планом ділові центри, технопарки, технополіси та інші інноваційні об'єкти відсутні. З північно-східної сторони, до земельної ділянки «І» прилягає земельна ділянка з цільовим призначенням: 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

### 7.3 Розміщення виробничих об'єктів

На території, що розглядається детальним планом знаходяться виробничі потужності ТОВ «АГРОРОСЬ» (с/г підприємство). На сусідніх земельних ділянках знаходяться складські будівлі сипучих матеріалів. На земельній ділянці «ІV» знаходяться цистерни які наразі не використовуються.

### 7.4 Збереження традиційного середовища

Об'єкти всесвітньої спадщини, культурної спадщини, історичних ареалів історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій, охоронюваних археологічних територій, музеїв в межах території розроблення детального плану відсутні. Згідно генерального плану м. Корсунь-Шевченківський, розробленого Українським Державним Інститутом проектування міст в 1979 році територія відноситься до території складів та баз.

## Розділ 8.

### Обслуговування населення.

Територія, що розглядається ДПТ відноситься до території складів та баз. Основна група об'єктів обслуговування населення знаходиться в центральній частині міста.

## Розділ 9.

### Транспортна мобільність та інфраструктура.

#### 9.1 Транспортні зв'язки та транспортний попит

Місто Корсунь-Шевченківський має залізничну станцію Корсунь. Місто перетинає автотраса Київ — Дніпро. З Києва до Корсуня-Шевченківського ходять автобуси з автостанції «Видубичі», а з Черкас — з центрального автовокзалу.

#### 9.2 Організація зовнішнього транспортного сполучення

Сполучення з районним, обласним центром та іншими населеними пунктами здійснюється за допомогою маршрутних автобусів, легкових та вантажних автомашин по існуючій мережі автодоріг.

									Арк.
									6
Зм	Кільк.	Аркуш	Підпис	Дата	15-23-ПЗ				



### 9.3 Дорожньо-транспортна інфраструктура

Дорожньо-транспортна інфраструктура існуюча. На даний момент під'їзд до земельної ділянки, що розглядається ДПТ, забезпечений місцевим проїздом з вулиці Ярослава Мудрого.

### 9.4 Організація громадського транспорту

Місто Корсунь-Шевченківський забезпечено внутрішнім громадським транспортом, по вулиці Ярослава Мудрого проходить рейсовий автобус.

### 9.5 Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

На території, що розглядається детальним планом відсутня велосипедна інфраструктура. Рух пішоходів забезпечується по існуючим тротуарам та пішохідним зв'язкам.

### 9.6 Організація паркувального простору

На даній території утворилася стихійна парковка біля будівлі вагової.

## Розділ 10.

### Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації.

#### 10.1 Водопостачання та водовідведення

В межах земельної ділянки, що розглядається ДПТ, з північно-західної сторони проходять труби міського водопроводу та міської каналізації. Зливові і талі води відводяться поверхневим методом на прилеглі вулиці та в зелені зони.

#### 10.2 Електропостачання

В межах земельної ділянки, що розглядається ДПТ, проходять повітряні ЛЕП 0,4 кВ. За межами земельної ділянки проходять повітряні ЛЕП 10 кВ та 0,4 кВ.

#### 10.3 Газопостачання

В межах земельної ділянки, що розглядається ДПТ, та поблизу її меж газопостачання відсутнє.

#### 10.4 Теплопостачання

В межах земельної ділянки, що розглядається ДПТ, та поблизу її меж мережі теплопостачання відсутні.

					15-23-ПЗ	Арк.
Зм	Кільк.	Аркуш	Підпис	Дата		7



## Розділ 11. Підготовка та благоустрій території.

### 11.1 Інженерна підготовка і захист території

На території, що розглядається детальним планом знаходиться підвальне приміщення вагової що може бути використане як захисна споруда подвійного призначення.

### 11.2 Благоустрій території

На території ТОВ «АГРОРОСЬ» проїзди мають асфальтобетонне покриття та щебенеve вимощення. В деяких місцях існують зелені зони.

### 11.3 Використання підземного простору

На території що розглядається детальним планом, об'єкти, що використовуються для комерційних та/або транспортних функцій у підземному просторі відсутні.

В будівлі вагової є підземний поверх, який використовується для господарських потреб.

### 11.4 Поводження з відходами

На території знаходяться майданчики з контейнерами для збору твердих побутових відходів.

## ЧАСТИНА II

### Розділ 12.

#### Модель розвитку території детального планування у довгостроковій перспективі.

Розділ розробляється у разі необхідності у підрозділі “Основні території пріоритетного розвитку” та містить інформацію щодо:

- \*визначення територій комплексної реконструкції кварталів та мікрорайонів;
- інвестиційно-привабливих територій;
- \*\*територій з особливим економічним статусом (в тому числі вільних економічних зон);
- територій із складними інженерно-геологічними умовами;
- територій, що потребують державної підтримки.

В завданні на розроблення ДПТ не передбачено необхідність розроблення моделі розвитку території детального планування у довгостроковій перспективі.

## ЧАСТИНА III

					15-23-ПЗ	Арк.
						8
Зм	Кільк.	Аркуш	Підпис	Дата		



### Розділ 13. Обґрунтування проектних рішень.

В зв'язку з виробничою необхідністю, на території, що розглядається ДПТ, планується розміщення зерносховища перша черга (8 силосів по 7,5 тис. тон кожний) загальним об'ємом 60 тис. тон та друга черга зерносховище (8 силосів по 7,5 тис. тон кожний) об'ємом 60 тис. тон. Проектна санітарно-захисна зона від зерносховища з переробкою зерна – 100 м.

### Розділ 14. Просторово-планувальна організація території.

Проектні рішення детального плану території базовані на:

- врахуванні технологічних процесів;
- врахуванні існуючого рельєфу місцевості;
- врахуванні існуючих планувальних обмежень;
- побажаннях та вимогам замовника, визначених у завданні на розробку ДПТ та які будуть враховані при подальшій розробці робочих проектів;
- взаємозв'язках планувальної структури проекту з планувальною структурою існуючої забудови та з рішеннями чинного генерального плану м. Корсунь-Шевченківський. Вертикальне планування залишається без змін.

Детальним планом передбачено розширення потужності с/г підприємства шляхом розміщення (перша черга) 8-ми силосів зберігання зерна, об'ємом по 7,5 тис. тон, а також (друга черга) 8-ми силосів зберігання зерна, об'ємом по 7,5 тис. тон. в комплексі із норіями, сушарками та завантажувальними бункерами.

### Розділ 15. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території.

З метою підтримки нормальної екологічної ситуації на території, яка розглядається детальним планом, передбачені такі містобудівні і природозбережні заходи:

- 1) Максимальне збереження (рекультивация) ґрунтового-рослинного покриву в місцях розміщення будівель, споруд, доріжок, площадок та прокладки інженерних комунікацій;
- 2) Вертикальне планування території, що забезпечує поверхневий стік дощових і талих вод без ерозії поверхні ґрунту;
- 3) Захист ґрунтів від хімічного і бактеріального забруднення;
- 4) Озеленення території з високим рівнем благоустрою, догляд та очищення території;
- 5) Якісний догляд за зеленими насадженнями;
- 6) Своєчасний ремонт дорожнього покриття під'їздів;
- 7) Покриття проїздів, під'їздів і площадок повинно бути тверде, без канцерогенних виділень;

					15-23-ПЗ	Арк.
						9
Зм	Кільк.	Аркуш	Підпис	Дата		



- 8) Якісне санітарне прибирання території та під'їзних доріг;  
 9) Своєчасне вивезення сміття та відходів функціонування на місцеве сміттєзвалище.

## Розділ 16.

### Обмеження у використанні земельних ділянок.

#### 16.1 Проектні обмеження у використанні земельних ділянок

На території, що розглядається детальним планом, передбачено проектну санітарно-захисну зону від джерел викидів зерносховища – 100 м (код 01.09.1 згідно додатку 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру (постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051).

#### 16.2 Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

На території, що розглядається детальним планом знаходиться сільськогосподарське підприємство ТОВ «АГРОРОСЬ» та діє санітарно захисна зона – 100 м від джерел викидів складських будівель сипучих матеріалів (код: 01.09.1) та санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту від смуги залізниці - 100 м, (код 01.03.1) згідно додатку 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру (постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051)

Охоронна зона повітряної ЛЕП 10 кВ – по 10 м від крайніх проводів та 1 м від високовольтного кабеля в обидва боки (код 01.04.1).

Відстань від труби водопроводу - 5 м в обидва боки.

Відстань від труби каналізації - 3 м в обидва боки.

## Розділ 17.

### Функціональне зонування території детального планування.

На території, яка розглядається детальним планом, знаходиться підприємство ТОВ «АГРОРОСЬ» та сусідні підприємства що займаються зберігання с/г культур.

Земельна ділянка, категорія: землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Детальним планом території не передбачено зміна функціонального призначення території, а саме територія складів та баз.

Даний детальних план не суперечить містобудівній документації що розроблялася раніше а також доповнює її.

Використання решти території, яка розглядається детальним планом, здійснюється відповідно до існуючої містобудівної документації і залишається без зміни її функціонального використання.

						15-23-ПЗ	Арк.
Зм	Кільк.	Аркуш	Підпис	Дата			10



**Містобудівні умови та обмеження  
для проектування об'єктів будівництва**

"Будівництво зерносховища за адресою: Черкаська область, м. Корсунь-Шевченківський,  
вул. Костомарова, 57, А"  
(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Нове будівництво зерносховища за адресою: Черкаська область,  
м. Корсунь-Шевченківський, вул. Костомарова, 57А  
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. ТОВ «АГРОРОСЬ»  
(інформація про замовника)

3. У відповідності з детальним планом території, частини території земельної ділянки  
вздовж вулиці Костомарова, в адміністративних межах Корсунь-Шевченківської  
територіальної громади, розміщеної за межами населеного пункту м. Корсунь-  
Шевченківський вул. Костомарова - 57-А Черкаського району Черкаської області під  
будівництво зерносховища (15-23-ДПТ) розробленим ФОП Меланченко А. М. в 2023 році.  
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на  
місцевому рівні)

**Містобудівні умови та обмеження:**

1. До 28 метрів  
(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. 52 %  
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Житлове будівництво не передбачається  
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці  
(кварталу, мікрорайону)

4. Будівництво будівлі проводиться в межах території розробки детального плану, відступ  
до існуючих будинків та споруд згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова  
територій», мінімальна відстань від споруд до межі земельної ділянки – 4 м; протипожежні  
відстані між будівлями і спорудами згідно ДБН В.1.1-7:2016 "Протипожежна безпека  
об'єктів будівництва"  
(допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих  
будинків та споруд)

5. Межі історичних ареалів зони регулювання забудови, зони охорони археологічного  
культурного шару, зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги та  
зони санітарної охорони на даній території відсутні.  
(планувальні обмеження, охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони  
регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в  
межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду,  
прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

6. Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Проектна  
санітарно-захисна зона від джерел викидів зерносховища – 100 м; існуюча санітарно-  
захисна зона від смуги залізниці - 100 м, існуюча санітарно-захисна зона від складів  
сипучих матеріалів - 100 м; охоронна зона повітряної ЛЕП 10 кВ – по 10 м від крайніх  
дротів в обидва боки та від кабеля 10 кВ – по 1 м в обидва боки;  
(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстань від об'єкта, що проектується, до  
існуючих інженерних мереж)

					15-23-ПЗ	Арк.
						11
Зм	Кільк.	Аркуш	Підпис	Дата		



**Містобудівні умови та обмеження  
для проектування об'єктів будівництва**

"Реконструкція вагової під вагову з лабораторією"

(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Реконструкція вагової під вагову з лабораторією по вулиці Костомарова, 57, А в м. Корсунь-Шевченківський, Черкаського району, Черкаської області.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. ТОВ «АГРОРОСЬ»

(інформація про замовника)

3. У відповідності з детальним планом території, частини території земельної ділянки вздовж вулиці Костомарова, в адміністративних межах Корсунь-Шевченківської територіальної громади, розміщеної за межами населеного пункту м. Корсунь-Шевченківський вул. Костомарова - 57-А Черкаського району Черкаської області під будівництво зерносховища (15-23-ДПТ) розробленим ФОП Меланченко А. М. в 2023 році.

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

**Містобудівні умови та обмеження:**

1. До 9 метрів

(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. 52 %

(максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок Д+К)

3. Житлове будівництво не передбачається

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)

4. Будівництво будівлі проводиться в межах території розробки детального плану, відступ до існуючих будинків та споруд згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», мінімальна відстань від споруд до межі земельної ділянки – 4,3 м; протипожежні відстані між будівлями і спорудами згідно ДБН В.1.1-7:2016 "Протипожежна безпека об'єктів будівництва"

(допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. Межі історичних ареалів зони регулювання забудови, зони охорони археологічного культурного шару, зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги та зони санітарної охорони на даній території відсутні.

(планувальні обмеження, охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

6. Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Проектна санітарно-захисна зона від джерел викидів зерносховища – 100 м; існуюча санітарно-захисна зона від смуги залізниці - 100 м, існуюча санітарно-захисна зона від складів сипучих матеріалів - 100 м; охоронна зона повітряної ЛЕП 10 кВ – по 10 м від крайніх дротів в обидва боки та від кабеля 10 кВ – по 1 м в обидва боки;

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстань від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

					15-23-ПЗ	Арк.
						12
Зм	Кільк.	Аркуш	Підпис	Дата		



**Містобудівні умови та обмеження  
для проектування об'єктів будівництва**

"Будівництво насосної станції пожежогасіння з резервуарами"

(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Нове будівництво насосної станції пожежогасіння з резервуарами по вулиці Костомарова, 57, А в м. Корсунь-Шевченківський, Черкаського району, Черкаської області.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. ТОВ «АГРОРОСЬ»

(інформація про замовника)

3. У відповідності з детальним планом території, частини території земельної ділянки вздовж вулиці Костомарова, в адміністративних межах Корсунь-Шевченківської територіальної громади, розміщеної за межами населеного пункту м. Корсунь-Шевченківський вул. Костомарова - 57-А Черкаського району Черкаської області під будівництво зерносховища (15-23-ДПТ) розробленим ФОП Меланченко А. М. в 2023 році.

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

**Містобудівні умови та обмеження:**

1. До 5 метрів

(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. 52 %

(максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок Д+К)

3. Житлове будівництво не передбачається

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)

4. Будівництво будівлі проводиться в межах території розробки детального плану, відступ до існуючих будинків та споруд згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», мінімальна відстань від споруд до межі земельної ділянки – 20 м; протипожежні відстані між будівлями і спорудами згідно ДБН В.1.1-7:2016 "Протипожежна безпека об'єктів будівництва"

(допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. Межі історичних ареалів зони регулювання забудови, зони охорони археологічного культурного шару, зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги та зони санітарної охорони на даній території відсутні.

(планувальні обмеження, охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

6. Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Проектна санітарно-захисна зона від джерел викидів зерносховища – 100 м; існуюча санітарно-захисна зона від смуги залізниці - 100 м, існуюча санітарно-захисна зона від складів сипучих матеріалів - 100 м; охоронна зона повітряної ЛЕП 10 кВ – по 10 м від крайніх дротів в обидва боки та від кабеля 10 кВ – по 1 м в обидва боки;

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстань від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

									Арк.
									13
Зм	Кільк.	Аркуш	Підпис	Дата					

15-23-ПЗ



## Розділ 18.

### Забудова територій та господарська діяльність.

#### 18.1 Розміщення житлового фонду

Детальним планом території не передбачається збільшення або зменшення житлового фонду та зміну господарської діяльності.

#### 18.2 Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

Детальним планом не передбачено розміщення громадської забудови, ділових центрів та інноваційних об'єктів.

#### 18.3 Розміщення виробничих об'єктів

На території, що розглядається ДПТ передбачено будівництво зерносховища. Будівництво поділене на дві черги:

1-а черга:

- 1). Нове будівництво зерносховища яке включає споруди:
  - 8-ми силосів загальним об'ємом зберігання зерна: 60 тис. тон;
  - зерносушарку;
  - бункер накопичування зерна;
  - норійну вежу;
  - систему очистки;
  - відвантажувальний бункер;
  - завальну яму;
  - вагову.
- 2). Нове будівництво сушки.
- 3). Нове будівництво насосної станції пожежогасіння.
- 4). Реконструкцію вагової під вагову з лабораторією.

2-а черга:

- 1). Нове будівництво зерносховища яке включає споруди:
  - 8-ми силосів загальним об'ємом зберігання зерна: 60 тис. тон;
  - зерносушарку;
  - бункер накопичування зерна;
  - норійну вежу;
  - систему очистки;
  - відвантажувальний бункер;
  - завальну яму;
  - місце вивантаження зерна.

#### 18.4 Збереження традиційного середовища

Територій передбачених для перспективної містобудівної діяльності, в т.ч. для розміщення об'єктів соціальної та інженерно-транспортної

									Арк.
									14
Зм	Кільк.	Аркуш	Підпис	Дата	15-23-ПЗ				



інфраструктури ДПТ не передбачено. Традиційне середовище на території, що розглядається детальним планом та поблизу, навколо – відсутнє.

Режим забудови, в межах розробки ДПТ, визначений рішенням даного детального плану території. За межами території детального плану режим забудови визначений генеральним планом м. Корсунь-Шевченківський.

## **Розділ 19. Обслуговування населення.**

Територія, яка розглядається детальним планом, розташована на території складів та баз в південно-східній частині м. Корсунь-Шевченківський. На території не планується розміщення об'єктів обслуговування населення. В центральній частині м. Корсунь-Шевченківський та в районі залізничного вокзалу розташована основна система обслуговування населення та інфраструктура, яка в повному обсязі забезпечує потреби населення.

## **Розділ 20. Транспортна мобільність та інфраструктура.**

### **20.1 Дорожньо-транспортна інфраструктура**

Дорожньо-транспортна інфраструктура існуюча. На даний момент під'їзд до земельної ділянки, що розглядається ДПТ, забезпечений місцевим проїздом з вулиці Ярослава Мудрого. Проектом ДПТ передбачено другий виїзд з території на вулицю Костомарова. Ширина проїзду – 5,5 м.

### **20.2 Організація паркувального простору**

Проектом ДПТ передбачено розміщення стоянки крупногабаритного транспорту на 5 паркомісць в північно-східній частині земельної ділянки.

## **Розділ 21. Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації.**

### **21.1 Водопостачання та водовідведення**

Існуюча мережа водопостачання та каналізації, а також розміщення малих очисних споруд з території стоянки крупногабаритного транспорту та малі очисні споруди типу «Біотал» від будівлі вагової з лабораторією. Питна вода – привозна.

Відведення стічних вод поверхневим методом на прилеглі вулиці та в понижені зелені зони в південно-східній частині земельної ділянки.

					15-23-ПЗ	Арк.
Зм	Кільк.	Аркуш	Підпис	Дата		15



### 21.2 Електропостачання

Від існуючої повітряної ЛЕП або кабеля 10 кВ та 0,4 кВ.

### 21.3 Газопостачання

На території ТОВ «АГРОРОСЬ» відсутня система газопостачання.

### 21.4 Теплопостачання

На території ТОВ «АГРОРОСЬ» відсутня система теплопостачання.

## Розділ 22.

### Інженерна підготовка та благоустрій території.

#### 22.1 Інженерна підготовка і захист території

Земельна ділянка потребує коригування рельєфу влаштування підпірних стінок. Для розміщення силосів та дотримання технології сушки і зберігання зерна.

#### 22.2 Благоустрій території

В межах земельних ділянок передбачити комплексний благоустрій території. Під'їзди, проїзди передбачені для руху автомашин запроектовані із асфальтобетонного та щебеневого покриття, вимощення навколо силосів передбачено із монолітного бетону. В місцях руху транспорту та працівників влаштувати нормативне електричне освітлення.

#### 22.3 Використання підземного простору

Детальним планом не передбачається коригування підземного простору. В будівлі вагової, яка підлягає реконструкції, є підземний поверх, який передбачено використовувати як приміщення подвійного призначення, згідно ІТЗ.

#### 22.4 Поводження з відходами

На території ТОВ «АГРОРОСЬ» проектом ДПТ передбачено місце для улаштування контейнерного майданчика для збирання побутових відходів в північно-східній частині земельної ділянки.

## Розділ 23.

### Інженерна підготовка та благоустрій території.

#### 23.1 Землевпорядні заходи перспективного використання земель

					15-23-ПЗ	Арк.
Зм	Кільк.	Аркуш	Підпис	Дата		16



Земельна ділянка, що розглядається ДПТ, та сусідні земельні ділянки використовуються згідно свого цільового призначення. Зміна цільового призначення земельних ділянок не передбачена.

### 23.2 Формування земельних ділянок

Формування земельних ділянок детальним планом не передбачено, всі ділянки існуючі та мають кадастрові номери і плани.

### 23.3 Реєстрація земельних ділянок

Реєстрація земельних ділянок не передбачена.

## Розділ 24.

### **План реалізації містобудівної документації.**

#### 24.1 Перелік проектних рішень містобудівної документації

Розрахунок періодів реалізації ДПТ – 3 роки в тому числі:

Перший рік

- отримати містобудівні умови і обмеження на будівництво об'єктів.
- замовити робочі проекти на об'єкти будівництва;
- отримати декларацію на початок будівництва;
- провести підготовчі роботи.

Другий і третій рік:

- виконати будівництво згідно робочого проекту;
- виконати комплексний благоустрій та озеленення території;
- здати об'єкт будівництва в експлуатацію.

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

В м. Косунь-Шевченківський є в наявності чинний генеральний план розроблений Українським державним інститутом проектування міст (м. Київ) у 1979 році.

#### 24.3 Перелік відповідності містобудівної документації

Детальний план розроблений з урахуванням існуючої містобудівної документації та не суперечить чинному генеральному плану м. Корсунь-Шевченківський.

#### 24.4 Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування

Стратегічні документи щодо розвитку територіальної громади та населеного пункту відсутні.

#### 24.5 Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану

На ділянці та прилеглих територіях охоронні об'єкти культурної спадщини та землі історико-культурного призначення відсутні.

										Арк.
										17
Зм	Кільк.	Аркуш	Підпис	Дата						



Проте, якщо в ході земляних робіт будуть виявлені об'єкти культурної спадщини, які втратили наземні ознаки, роботи необхідно зупинити і повідомити про знахідки державну службу охорони культурної спадщини.

#### 24.6 Перелік врахованих матеріалів

1. Погоджена у відповідних службах топогеодезична основа М 1:500. Виконав ФОП Іванча О.Д. в березні-квітні 2023 р.
2. Рішення Корсунь-Шевченківської міської ради від 28 квітня 2023 року № 45-28/VIII «Про розроблення детального плану території».
3. Рішення Корсунь-Шевченківської міської ради від 11 травня 2023 року № 46-15/VIII «Про внесення змін до рішення Корсунь-Шевченківської міської ради від 28.04.2023 №45-28/VIII «Про розроблення детального плану території».
4. Витяг з Державного реєстру прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності. Об'єкт нерухомого майна: приміщення складу та вагової.
5. Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності. Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 118853671225. Об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка. Кадастровий номер: 7122510100:07:004:0001.
6. Державний Акт на право власності на земельну ділянку. Серія ЯБ №869921.
7. План меж земельної ділянки. Кадастровий номер земельної ділянки: 7122510100:07:004:0001.

### Розділ 25. Графічні матеріали.

Ч.ч.	Найменування графічних матеріалів	Масштаби графічних матеріалів
Аркуш 1		
1	Ситуаційна схема	Б/м
2	Схема розташування території у планувальній структурі м. Корсунь-Шевченківський. Фрагмент генплану м. Корсунь-Шевченківський	Б/м
3	Фрагмент генерального плану м. Корсунь-Шевченківський	1:5000
4	Фрагмент космічного знімання території.	1:5000
5	Фотофіксація	
Аркуш 2		
5	Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель	1:1000

										15-23-ПЗ	Арк.
Зм	Кільк.	Аркуш	Підпис	Дата							18



Аркуш 3		
6	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель суміщений з схемою руху транспорту та пішоходів, інженерної підготовки, благоустрою території, схемою інженерного забезпечення території	1:1000
Аркуш 4		
7	План функціонального зонування території	1:1000
Аркуш 5		
8	План існуючого використання земель за формою власності із зазначенням категорії та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень.	1:1000

#### ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

№п/п	Найменування	Один. виміру	Кількість	Примітки
1	Площа ділянки	га	3,5008	
2	Площа забудови ділянки	м <sup>2</sup>	17961	
3	Відсоток забудови	%	51,3	
4	Площа покриття	м <sup>2</sup>	10952	
5	Відсоток вимощення	%	31,3	
6	Площа озеленення	м <sup>2</sup>	6095	
7	Відсоток озеленення	%	17,4	

#### Порядок затвердження детального плану території.

Після розгляду та схвалення детального плану території на засіданні архітектурно - містобудівної ради при відділі містобудування та архітектури Черкаської районної державної, Корсунь-Шевченківська міська рада забезпечує проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів у проекті детального плану території згідно Постанови Кабінету Міністрів України від 23 січня 2019р. № 45.

п.7. Громадські слухання щодо проектів містобудівної документації на місцевому рівні проводяться у строк, визначений для проведення процедури громадського обговорення, але не раніше 10 днів з дати оприлюднення проекту містобудівної документації на місцевому рівні.

п.11. Пропозиції громадськості реєструються та розглядаються замовником містобудівної документації у місячний строк з дня їх надходження.

п.17. Затвердження містобудівної документації без проведення громадського обговорення проектів такої документації забороняється.

									Арк.
									19
Зм	Кільк.	Аркуш	Підпис	Дата					



Матеріали щодо розгляду пропозицій громадськості є невід'ємною складовою зазначеної документації.

Детальний план території, з урахуванням слушних зауважень, затверджується сесією Корсунь-Шевченківської міської ради згідно статті 19 п. 8 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності".

					15-23-ПЗ	Арк.
Зм	Кільк.	Аркуш	Підпис	Дата		20