

ФІЗИЧНА ОСОБА- ПІДПРИЄМЕЦЬ

Дідик Ігор Євгенович

Кваліфікаційний сертифікат відповідного виконавця окремих видів робіт (послуг) пов'язаних із
створенням об'єкта архітектури серія АА №001436 від 29.04.2013 р.

Замовник: Сокальська міська рада

Об'єкт: № 06/2026 -ДПТ

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
частини господарського двору з метою проведення
реконструкції існуючих нежитлових будівель
по вул. Франка І. бічна в с.Завишень
Шептицького району Львівської області



Виконав

І.Дідик

ГАП

І.Дідик

ЗМІСТ

Позначення	Найменування	Примітка (аркуш)
06/2026-ДПТ-ПЗ	Зміст	
06/2026-ДПТ-ПЗ	Склад містобудівної документації	
06/2026-ДПТ-ПЗ	Підтвердження ГАПа	
06/2026-ДПТ-ПЗ	Відомості про учасників проєктування	
06/2026-ДПТ-ПЗ	Вступ	
06/2026-ДПТ-ПЗ	Стратегія просторового розвитку території	
ЧАСТИНА I	Комплексна оцінка території	
Розділ 1.1	Просторово-планувальна організація території	
	- <i>ситуаційний план</i>	
	- <i>планувальний каркас та система розселення</i>	
Розділ 1.2	Землеустрій та землекористування	
	- <i>сучасне використання земель</i>	
Розділ 1.3	Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	
Розділ 1.4	Обмеження у використанні земельних ділянок	
	- <i>існуючі обмеження у використанні земельних ділянок</i>	
Розділ 1.5	Забудова територій та господарська діяльність	
	- <i>розміщення житлового фонду</i>	
	- <i>розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів</i>	
	- <i>розміщення виробничих об'єктів</i>	
	- <i>збереження традиційного середовища</i>	
Розділ 1.6	Обслуговування населення	
Розділ 1.7	Транспортна мобільність та інфраструктура	
	- <i>транспортні зв'язки та транспортний попит</i>	
	- <i>організація зовнішнього транспортного сполучення</i>	
	- <i>дорожньо-транспортна інфраструктура</i>	
	- <i>організація громадського транспорту</i>	
	- <i>організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури</i>	
	- <i>організація паркувального простору</i>	

						06/2026-ДПТ-ПЗ			
Зм.	Кільк.	Зак.	№ док	Підпис	дата	Зміст	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	4
ГАП		І. Дідик					ФОП Дідик І.Є.		
Розробив		Н.Прус							
Перевірив		Т.Дідик							

ЗМІСТ

Розділ 1.8	Інженерне забезпечення території трубопровідний транспорт та телекомунікації	
	- водопостачання та водовідведення	
	- електропостачання	
	- газопостачання	
	- теплопостачання	
	- трубопровідний транспорт	
	- телекомунікаційні мережі та об'єкти	
Розділ 1.9	Підготовка та благоустрій територій	
	- інженерна підготовка та захист території	
	- благоустрій території	
	- використання підземного простору	
	- поводження з відходами	
ЧАСТИНА II	Модель розвитку території детального планування у довгостроковій перспективі	
ЧАСТИНА III	Обґрунтування проєктних рішень	
Розділ 3.1	Просторово-планувальна організація території	
	- ситуаційний план	
	- планувальний каркас та система розселення	
Розділ 3.2	Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	
Розділ 3.3	Обмеження у використанні земельних ділянок	
	- проєктні обмеження у використанні земельних ділянок	
	- встановлені обмеження у використанні земельних ділянок	
Розділ 3.4	Функціональне зонування території детального планування	
Розділ 3.5	Забудова територій та господарська діяльність	
	- розміщення житлового фонду	
	- розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів	
	- розміщення виробничих об'єктів	
	- збереження традиційного середовища	
Розділ 3.6	Обслуговування населення	
Розділ 3.7	Транспортна мобільність та інфраструктур	
	- дорожньо-транспортна інфраструктура	
	- організація громадського транспорту	

						06/2026-ДПТ-ПЗ	Арк.
							2
Зм.	Кільк.	Арк.	Недок.	Підпис	дата		

ЗМІСТ

	- організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури	
	- організація паркувального простору	
Розділ 3.8	Інженерне забезпечення території трубопровідний транспорт та телекомунікації	
	- водопостачання та водовідведення	
	- пожежогашіння	
	- електропостачання	
	- газопостачання	
	- теплопостачання	
	- трубопровідний транспорт	
	- телекомунікаційні мережі та об'єкти	
Розділ 3.9	Інженерна підготовка та благоустрій територій	
	- інженерна підготовка і захист території	
	- благоустрій території	
	- використання підземного простору	
	- поводження з відходами	
Розділ 3.10	Землеустрій та землекористування	
	- землепорядні заходи перспективного використання земель	
	- формування земельних ділянок	
	- реєстрація земельних ділянок	
Розділ 3.11	План реалізації містобудівної документації	
	- перелік проектних рішень містобудівної документації	
	- перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення ДП	
	- перелік відповідності містобудівної документації	
	- перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування	
	- перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану	
	- перелік врахованих матеріалів архітектурного опорного плану	
Розділ 4	Основні проєктні показники території планування	
Розділ 5	Інженерно-технічні заходи цивільного захисту.	

СКЛАД ПРОЄКТУ

Номер з/п	Позначення	Найменування	Примітка
	06/2026- ДПТ-ПЗ	Пояснювальна записка	
	06/2026- ДПТ-ГП	Графічні матеріали	12 аркушів
		Додатки (документи, вихідні дані)	

						06/2026-ДПТ-ПЗ			
						Склад проєкту	Стадія	Аркуш	Аркушів
Зм.	Кільк.	Зак.	№ док	Підпис	дата		ДПТ	1	1
ГАП		І. Дідик					ФОП Дідик І.Є.		
Розробив		Н.Прус							
Перевірив		Т.Дідик							



Детальний план території частини господарського двору з метою проведення реконструкції існуючих нежитлових будівель по вул.Франка І. бічна в с.Завишень Шептицького району Львівської області, розроблений у відповідності до чинних норм, правил, інструкцій та державних стандартів.

Головний архітектор проекту



Ігор Дідик

Кваліфікаційний сертифікат відповідального виконавця окремих видів робіт, пов'язаних зі створенням об'єкта архітектури № 001436 виданий Атестаційною архітектурно-будівельною комісією Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, зареєстрований у реєстрі атестованих осіб 17 квітня 2013 року.



06/2026-ДПТ-ПЗ

						06/2026-ДПТ-ПЗ			
Зм.	Кільк.	Зак.	№ док	Підпис	дата	Підтвердження ГАПа	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	1
ГАП		І. Дідик					ФОП Дідик І.Є.		
Розробив		Н.Прус							
Перевірів		Т.Дідик							

ВІДОМОСТІ ПРО УЧАСНИКІВ ПРОЄКТУВАННЯ

Назва проєкту	Посада	Прізвище, ініціали	Підпис
Детальний план території частини господарського двору з метою проведення реконструкції існуючих нежитлових будівель по вул.Франка І. бічна в с.Завишнь Шептицького району Львівської області	Головний архітектор проєкту	Дідик І.Є.	
	Архітектор	Прус Н.В.	
	Архітектор	Дідик Т.В.	
	Інженер-землепорядник	Гаврилів М.І.	

						06/2026-ДПТ-ПЗ			
Зм.	Кільк.	Зак.	№ док	Підпис	дата	Відомості про учасників проектування	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	1
ГАП		І. Дідик					ФОП Дідик І.Є.		
Розробив		Н.Прус							
Перевірив		Т.Дідик							



						06/2026-ДПТ-ПЗ			
Зм.	Кільк.	Зак.	№ док	Підпис	дата	Вступ	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ДПТ	1	1
ГАП		І. Дідик					ФОП Дідик І.Є.		
Розробив		Н.Прус							
Перевірів		Т.Дідик							

І. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

1.1. Просторово-планувальна організація території

Ситуаційний план

Проектована земельна ділянка, на яку розробляється детальний план території розташована в північній частині с.Завишень Сокальської територіальної громади Шептицького району Львівської області, в межах населеного пункту.

На півночі територія Сокальської територіальної громади межує із територіальними громадами територією Волинської області, а саме: Литовецькою, Іваничівською та Павлівською, на півдні –з Белзькою, Червоноградською та Радехівською територіальними громадами, на сході межує з Горохівською територіальною громадою Волинської області, на заході–з територією Польщі.

Село Завишень розташоване в центральній частині Сокальської територіальної громади на відстані 70 км від обласного центру - м. Львова, 3,5 км від міста Сокаль та 6,5 км від районного центру міста Шептицький. Відстань до кордону з Польщею 15 км.

Територія детального планування знаходиться в північній частині села в зоні виробничої забудови в районі вулиці Франка І. бічна та межує із селищем Жвирка.

Комплексний план на територію Сокальської міської територіальної громади на час розробки даного детального плану не розроблявся.

Об'єкти державних та регіональних інтересів, розміщення яких на території детального планування визначено генеральним планом села відсутні. Магістральних інженерних мереж немає.

Найближча залізнична станція знаходиться в смт.Жвирка на відстані 650 м від території планування.

Територія детального планування не входить в межі історичного ареалу і об'єктів культурної спадщини на даній території не виявлено.

Планувальний каркас та система розселення

Донедавна село Завишень було адміністративно підпорядковане Жвирківській селищній раді, центром якої було селище Жвирка.

Після утворення Сокальської територіальної громади село Завишень увійшло до її складу.

Загальна площа Сокальської територіальної громади складає 683,7 км², населення становить 52 574 особи, з яких 28 052 осіб - сільське населення, 24 522 особи – міське. До складу громади входить місто Сокаль і 59 сіл.

Площа території села Завишень становить ~ 406,8 га; чисельність постійного населення складає 1108 осіб. Густота населення 467,18 осіб /км².

Село Завишень розташоване на прирічковій надзаплавній терасі лівобережжя річки Західний Буг. Північною околицею села у напрямку на схід протікає річка Вишнівка, що є лівою притокою Західного Бугу.

Географічне розташування села поблизу міських поселень, сприяє тому, що більшість працездатного населення зайняте на підприємствах та організаціях міст Сокаля та Шептицького.

Через село Завишень проходить територіальна автомобільна дорога Т1412 Шептицький – Сокаль та залізнична магістраль Львів-Ковель, однолінійна залізнична колія Сапіжанка-Ковель, на якій в селі розташований зупинний пункт «Завишень».

Ділянка на яку розробляється детальний план території розташована в північній частині села Завишень в зоні виробничої забудови і обмежена: з північної сторони–озеленоною терто-рією, з південної–виробничою територією господарського двору, з західної– межею населеного пункту за якою розташовані ділянки виробничого призначення, зі східної–вул.Франка І бічна.

Згідно генерального плану с.Завишень, розробленого ФОП Складовою І.В., дана територія визначена, як територія виробничої забудови. В проекті ДПТ враховано основні рішення генплану села.

						06/2026-ДПТ-ПЗ		
Зм.	Кільк.	Зак.	Нодок	Підпис	дата	Стратегія просторового розвитку території		
ГАП		І. Дідик						
Розробив		Н.Прус						
Перевірив		Т.Дідик						
						Стадія	Аркуш	Аркуші
						ДПТ	1	1
						ФОП Дідик І.Є.		

Проект детального плану території уточнює положення діючої містобудівної документації.

Даним проектом передбачено зміну цільового призначення земельних ділянок для розташування та обслуговування адміністративно-складських будівель ТЗОВ «НВП «УКРОРГСИНТЕЗ» шляхом реконструкції існуючих нежитлових будівель та будівництва нових допоміжних будівель.

Існуюча планувальна структура території детального планування характеризується наявністю існуючої забудови виробничого призначення.

Обмеженнями при розплануванні вулично-дорожньої мережі в першу чергу є наявна планувальна структура існуючої забудови, що частково сформувала вулично-дорожню мережу.

1.2. Землеустрій та землекористування

Сучасне використання земель

Земельні ділянки на території планування використовуються як землі сільськогосподарського призначення для обслуговування нежитлових будівель та сільськогосподарські землі для ведення особистого селянського господарства. Вся територія детального планування проінвентаризована та має кадастрові номери.

Характеристика за формами власності в розрізі угідь і земельних ділянок, в тому числі наданих у власність чи користування (із зазначенням категорії та виду цільового призначення); не наданих у власність чи користування з відображенням земельних ділянок, що використовуються без зареєстрованого речового права на них; земель запасу, резерву та загального користування, не сформованих в земельні ділянки наведена в Таблиці №1.

Таблиці №1

Форма власності	Назва власника	Кадастровий номер ділянки	Площа ділянки, га	Категорія земель	Вид цільового призначення (код)
1	2	3	4	5	6
Приватна власність	ТОВ «НВП «УКРОРГСИНТЕЗ»	4624855300:09:011:0029	0,5000	Землі с/г призначення	Для ведення ОСГ (01.03)
Державна власність	В оренді	4624855300:09:011:0003	1,3078	Землі с/г призначення	Для іншого с/г призначення (01.13)
Приватна власність	ТОВ «НВП «УКРОРГСИНТЕЗ»	4624855300:09:011:0001	0,7686	Землі примисло-вості, транспор-ту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та ін. призначення	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02);

1.3. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

В межах території детального планування природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території відсутні. На території опрацювання ДПТ відсутні території та об'єкти природно-заповідного фонду, їх функціональні та охоронні зони, території, зарезервовані з метою наступного їх заповідання, об'єкти екомережі, території Смарагдової мережі, водно-болотні угіддя міжнародного значення, біосферні резервати програми ЮНЕСКО «Людина і біосфера», об'єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

На території планування немає дерев цінних порід. Даних щодо складу та якості ґрунтів немає. Небезпечні геологічні процеси відсутні. Даних щодо підземних вод та їх якості немає. Особливо-цінних земель немає.

Програма у сфері формування, збереження та використання екомережі не розроблялась. Місцева схема формування екомережі не розроблялась.

1.4. Обмеження у використанні земельних ділянок

Існуючі обмеження у використанні земельних ділянок

Режимоутворюючими об'єктами на території детального планування є існуючі нежитлові будівлі, а саме: два відгодівельники та овочесховище. На даний час ці будівлі не використовуються за призначенням.

						06/2026-ДПТ-ПЗ	Арк.
							2
Зм.	Кільк.	Арк.	Недок.	Підпис	дата		

Поряд з територією проєктування розташовані виробничі та складські підприємства, які відносяться до V класу за санітарною класифікацією і мають санітарно-захисну зону 50 м. Інженерні мережі на території детального планування відсутні.

Вздовж вулиці Франка І. бічна проходить повітряна лінія електропередач на опорах.

1.5. Забудова територій та господарська діяльність

Розміщення житлового фонду

В межах території детального планування житлова забудова відсутня.

Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

В межах території детального планування відсутні ділові центри та інноваційні об'єкти.

Розміщення виробничих об'єктів

На території планування розташовані нежитлові будівлі, які належать на правах власності ТОВ «Науково-виробниче підприємство «УКРОРГСИНТЕЗ», а саме:- овочесховище загальною площею 1811,40 м²;

- відгодівельник загальною площею 1586,80 м²;

- відгодівельник загальною площею 1617,50 м²;

На даний час існуючі виробничі будівлі не функціонують.

Збереження традиційного середовища

Село Завишень розташоване поблизу відомих історичних місць Сокаля та Жвирки. Однак, на території села Завишень об'єктів культурної спадщини не зареєстровано.

1.6. Обслуговування населення

В межах території детального планування відсутні об'єкти обслуговування .

1.7. Транспортна мобільність та інфраструктура

Транспортні зв'язки та транспортний попит

Територія опрацювання має сформовану вулично-дорожню мережу, зручне розташування та можливості під'їзду автомобільного транспорту.

Територія детального планування розташована на межі села Завишень та селища Жвирка і східною межею примикає до вулиці Франка І. бічна , яка сполучає між собою ці населені пункти.

Доїзд до території планування здійснюється від вулиці Франка І. бічна з подальшим виїздом на вул.Франка І. в с.Завишень або на вулицю Б.Хмельницького в сщ.Жвирка. Існуючі транспортні шляхи здатні прийняти додаткове навантаження у разі будівництва нових об'єктів на території планування.

Організація зовнішнього транспортного сполучення

Через село Завишень проходить територіальна автомобільна дорога Т1412 Шептицький – Сокаль, залізнична магістраль Львів-Ковель та однолінійна залізнична колія Сопіжанка-Ковель.

Основний транспортний потік проходить з північно-західної сторони від території детального планування автомобільною дорогою територіального значення Т-1412 Шептицький–Сокаль.

Найближчі аеропорти та аеродроми розташовуються на відстані понад 100 км, найближча залізнична станція Сокаль знаходиться за 650 м від території детального планування.

Дорожньо-транспортна інфраструктура

Дорожньо-транспортна інфраструктура в межах території планування знаходиться в незадовільному стані.

Існуюча вулиця Франка І. бічна , що проходять територією планування, знаходяться в незадовільному стані і потребує реконструкції та облаштування твердого покриття із асфальтобетону.

Організація громадського транспорту

Громадський транспорт представлений автобусами (маршрутним таксі), маршрути яких проходять повз територію проєктування автомобільною дорогою Шептицький–Сокаль . Там же знаходиться і автобусна зупинка .

Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

В межах території ДП вздовж існуючої вулиці Франка І бічна тротуари відсутні.

Велодоріжок в межах території планування немає.

Організація паркувального простору

В межах території детального планування відсутні місця тимчасового паркування для легкових та вантажних автомобілів.

						06/2026-ДПТ-ПЗ	Арк.
							3
Зм.	Кільк.	Арк.	Недок	Підпис	дата		

1.8. Інженерне забезпечення території трубопровідний транспорт та телекомунікації **Водопостачання та водовідведення**

На території проектування відсутні мережі центрального водопроводу, побутової і дощової каналізації. З північної сторони від території детального планування знаходиться водозабірна свердловина технічної води, яка на даний час не функціонує.

Електропостачання

Вздовж вул. Франка І. бічна проходить повітряна лінія електропередач ПЛ-0,4 кВ на опорах і заходить в існуючі нежитлові будівлі.

З північної сторони від території планування проходить високовольтна лінія електропередач ПЛ-6 кВ.

Газопостачання

В межах території детального планування газові мережі відсутні.

В північно-західній частині від проектованої території проходить газопровід середнього тиску.

Теплопостачання

В межах території детального планування мережі теплопостачання відсутні.

Трубопровідний транспорт.

Магістральних трубопроводів на території планування немає.

Телекомунікаційні мережі та об'єкти

В межах території детального планування телекомунікаційні мережі та об'єкти відсутні.

1.9. Підготовка та благоустрій території

Інженерна підготовка та захист території

Інженерно-геологічні вишукування на території планування міською ТГ не проводились.

Проекти з інженерного забезпечення не розроблялися.

В інженерно-геологічному відношенні територію села Завишень можна поділити на ділянки наступних категорій:

-території сприятливої категорії для забудови –ділянки з ухилом поверхні землі від 0,5 до 8% , рівнем підземних вод на глибині 3 м і більше від поверхні землі, складені супісками, пісками з розрахунковим тиском на них більше 1,5 кг/см².

-території малосприятливої категорії для забудови –ділянки з ухилом поверхні землі до 0,5% і рівнем ґрунтових вод 1-3 м від поверхні землі, складені супісками, суглинками, пісками та глинами з розрахунковим тиском на них 1,0-1,5 кг/см²;

-території несприятливої категорії для забудови (де спостерігається періодичне підтоплення територій) –понижені території, із заляганням ґрунтових вод до 1 м від поверхні землі, складені супісками, суглинками, пісками та глинами з розрахунковим тиском на них менше 1,0 кг/см²

Сейсмічність району згідно карт ЗСР-2004-А складає 5 балів, ЗСР-2004-В, С –6-7 балів.

Зважаючи на помірний рельєф ділянки проектування даної території можна віднести до територій сприятливих для забудови. Планування на даній території не вимагає значних капіталовкладень в підготовку території.

По території планування випуск стічних вод здійснюється по існуючому рельєфу.

Благоустрій території

Територія детального планування потребує комплексного облаштування та формування благоустрою, впорядкування доріг, проїздів і підходів.

Використання підземного простору

В межах території детального плану підземний простір не використовується.

Поводження з відходами

На даний час в селі Завишень організована планова санітарна очистка території поселення. Побутові відходи збираються в сміттєзбірники та контейнери для роздільного сортування відходів. По мірі накопичення в них сміття, побутові відходи вивозяться спеціалізованим автотранспортом міської ради згідно укладених угод на місце їх подальшої утилізації або переробки.

Вивіз сміття здійснюється на полігон твердих побутових відходів (ТПВ).

						06/2026-ДПТ-ПЗ	Арк.
							4
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	дата		

II. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ.

Згідно генерального плану с.Завишень територія детального планування являє собою виробничу зону села. В подальшому передбачається не змінювати функціональне призначення території планування.

III. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ.

3.1. Просторово-планувальна організація території

Ситуаційний план

Ділянка, на яку розробляється проєкт детального плану території, розташована в північній частині села в зоні виробничої забудови і обмежена з усіх сторін землями Сокальської міської ради, а саме: з північної сторони –озеленоною територією, з південної – виробничою територією, з західної –межею населеного пункту, за якою розташовані ділянки виробничого та сільськогосподарського призначення, зі східної–вул.Франка І. бічна.

Відповідно до генерального плану с.Завишень, розроблених ФОП Скляровою І.В., дана територія визначена, як територія виробничої забудови. В проєкті ДПТ враховано основні рішення генерального плану села.

Даним проєктом передбачено зміна цільового призначення земельних ділянок із сільськогосподарських земель на землі промисловості для розташування та обслуговування адміністративно-побутових та складських приміщень ТзОВ «НВП «УКРОРГСИНТЕЗ» шляхом реконструкції викуплених нежитлових будівель та будівництва нових з урахуванням перспективи розвитку даного підприємства.

Проєктних об'єктів державних та регіональних інтересів, розміщення яких на території детального планування визначено містобудівною документацією вищого рівня, немає.

Планувальний каркас та система розселення

Пропонована для містобудівного освоєння ділянка знаходиться у виробничій зоні села поряд з діючими підприємствами, в місці зручного транспортного сполучення і пішохідних зв'язків.

Обмеженнями при розплануванні вулично-дорожньої мережі в першу чергу є наявна планувальна структура існуючої забудови, що сформувала вулично-дорожню мережу. Проєктом передбачено використати існуючу структуру дорожньої мережі. Вцілому територія добре спланована, доїзди до окремих виробничих територій передбачені від вул.Франка І. бічна.

Існуюча планувальна структура території детального планування характеризується наявністю існуючої забудови виробничого призначення, які пропонується реконструювати під адміністративно-побутові та складські будівлі. В межах території детального планування пропонується будівництво котельні та КПП.

3.2. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

В межах території детального планування природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території відсутні. На території опрацювання ДПТ відсутні території та об'єкти природно-заповідного фонду, їх функціональні та охоронні зони, території, зарезервовані з метою наступного їх заповідання, об'єкти екомережі, території Смарагдової мережі, водно-болотні угіддя міжнародного значення, біосферні резервати програми ЮНЕСКО «Людина і біосфера», об'єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

В містобудівній документації відсутні проєктні рішення щодо створення нових водних об'єктів та природоохоронних територій. Парків, рекреаційних зон, садів та скверів на території планування теж немає.

Вільні від забудови території пропонується використати для озеленення. Крім основної функції, озеленення слугитиме сполучним композиційним елементом архітектурно-планувальної структури виробничої і сільбищної території.

На території планування озеленення представлене ділянками озеленення обмеженого користування – на виробничих територіях, озеленення загального користування – в межах червоних ліній виробничих доріг.

Площа озелених виробничих територій становить 0,8975 га. Тобто, рівень озеленення виробничої території становить 35 %, що задовольняє вимогам п.6.2 ДСП 173-96.

						06/2026-ДПТ-ПЗ		Арк.
								5
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	дата			

Мінімальна площа озеленення санітарно-захисної зони повинна складати 60%. Зі сторони житлової забудови передбачено влаштування смуги дерево-чагарникових насаджень шириною 20 м. Вздовж межі території виробничої зони, а також для відокремлення окремих виробничих об'єктів передбачено улаштування зелених смуг шириною не менше 5 м.

Заходи містобудівної документації направлені на раціональне та екологічно безпечне поводження з відходами й відповідно мінімізацію негативного впливу на навколишнє середовище і здоров'я людей.

3.3. Обмеження у використанні земельних ділянок.

Проектні обмеження у використанні земельних ділянок

Види обмежень (у тому числі обмежень у сфері забудови) встановлено відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 року № 654 "Про затвердження класифікації обмежень, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території".

На даний час власниками викуплених нежитлових будівель є ТОВ «НВП «УКРОРГСИНТЕЗ». Виробнича діяльність ТОВ «НВП «УКРОРГСИНТЕЗ» передбачає розташування підприємства по виробництву неорганічних реактивів при відсутності хлорних цехів.

Детальним планом території передбачено реконструкцію існуючих нежитлових будівель під адміністративно-побутові та складські будівлі. Дане підприємство відноситься до V класу санітарної класифікації підприємств. Згідно додатку 4 ДСП 173-96 санітарно-захисна зона від даного об'єкту становить 50 м.

Проект детального плану території є уточненням рішень генерального плану села Завишень, а проєктовані об'єкти не суперечать рішенням генерального плану.

Режимоутворюючими об'єктами на території детального планування є складські будівлі науково-виробничого підприємства «УКРОРГСИНТЕЗ», які відносяться до V класу за санітарною класифікацією підприємств і мають санітарно-захисну зону 50 м.

Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

В межах території детального планування наявні обмеження від споруд інженерної інфраструктури, що мають охоронні зони. Охоронні зони від проєктованих інженерних мереж прийнято згідно ДБН Б.2.2-12:2019:

- від трубопроводів мережі водопостачання – 5 м в обидва боки від краю труби до фундаментів будівель та споруд;
- від самотпливної побутової та дощової каналізації – 3м в обидва боки від краю труби до фундаментів будівель та споруд;
- від повітряної лінії електропередач ПЛ-0,4 кВ – 2 м в обидва боки від проводів;
- від високовольтної лінії електропередач ПЛ-6 кВ – 10 м в обидва боки від проводів;
- від газопроводу середнього тиску – 4 м в обидва боки від краю труби до фундаментів будівель та споруд;

3.4. Функціональне зонування території детального планування

Функціональне зонування території детального плану розроблено згідно Додатків 59,60 Порядку ведення Державного земельного кадастру (далі – Порядок), затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 "Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру, із змінами, внесеними згідно з Постановами КМ № 821 від 28.07.2021, № 1077 від 27.09.2022, № 106 від 04.02.2023, № 897 від 02.08.2024, № 1557 від 31.12.2024, № 6 від 07.01.2025р.

Детальним планом території визначено функціональне призначення земельних ділянок, планувальну структуру, правовий режим, умови та обмеження використання територій у кожній зоні, в тому числі режими забудови територій, які встановлені генеральним планом населеного пункту.

Сукупність видів використання та граничних параметрів будівництва та реконструкції об'єктів нерухомості у складі містобудівного регламенту є єдиними для усіх об'єктів в межах відповідної зони (підзони), якщо інше не обумовлене у складі регламенту.

В межах території детального плану можна виділити такі функціональні зони;

						06/2026-ДПТ-ПЗ	Арк.
							6
Зм.	Кільк.	Арк.	Нодок	Підпис	дата		

Виробничі зони В.

Зони розміщення підприємств V класу шкідливості (В-5) . Призначаються для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон 50 м.

Відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій , дані території відносяться до територій виробничих підприємств (20100.0). Згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок, дані ділянки відносяться до категорії земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення (900) .

Переважні види використання:

- для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (11.02);
- Супутні види дозволеного використання:
- для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (03.07) ;
- для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування (03.08) ;
- для будівництва та обслуговування адмінбудинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (03.10) ;
- для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки (03.11);
- для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС (03.14);
- для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (11.04);
- для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту (12.01);
- для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства (12.04);
- для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу (12.11);
- земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні (12.13);
- для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії (14.02) ;
- для розміщення та експлуатації інших технічних засобів (13.03);

Зона транспортної інфраструктури (ТР-2) до якої відносяться території вулиць, проїздів, майданів, доріг (в межах червоних ліній). Відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій , дана територія відносяться до територій вулиць та доріг (20300.0).

Переважні види використання:

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

Супутні види забудови та іншого використання земельних ділянок:

- земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення (11.07);
- земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування (07.08);
- для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії (14.02);

Містобудівні умови та обмеження проекрованої земельної ділянки із функціональним призначенням 20100.0 – території виробничих підприємств визначені в таблиці нижче.

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок				
1	2				
20100.0	площа земельної ділянки	2,5764 га			
	гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	24 м			
	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	не нормуються			
Зм.	Кільк.	Арк.	Недок.	Підпис	дата
06/2026-ДПТ-ПЗ					Арк. 7

1	2	
20100.0	мінімально допустимі відстані від об'єктів до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	не менше 3 м
	мінімально допустимі відстані від об'єктів до існуючих будинків та споруд	приймаються в залежності від ступеня вогнестійкості відповідно до таблиці 15.2 та 15.3 ДБН Б.2.2-12:2019
	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання використання, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони, санітарно-захисні зони	Згідно ДСП №173-96 дане підприємство відноситься до V класу санітарної класифікації підприємств (науково-дослідне підприємство по виробництву неорганічних реактивів при відсутності хлорних цехів) і має санітарно-захисну зону 50 м.
	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	відповідно до додатку И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 та пункту 5 Постанови Кабінету Міністрів України № 209 від 4 березня 1997 р. «Про затвердження правил охорони електричних мереж»
	вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення	Передбачити безбар'єрний доступ для людей з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення

3.5. Забудова територій та господарська діяльність

Розміщення житлового фонду

В межах території детального планування розташування житлової забудови не передбачено.

Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

В межах території детального планування розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів не передбачається.

Розміщення виробничих об'єктів

Територія детального планування розташована у виробничій зоні села.

Проект детального планування передбачає розташування адміністративно-побутових та складських будівель шляхом реконструкції існуючих нежитлових будівель.

Основні техніко-економічні показники :

- площа земельної ділянки - 2,5764 га
- площа забудови, в тому числі: - 5884 м²
- площа існуючої забудови - 4902 м²
- площа проектованої забудови - 982 м²
- умовна висота будівлі - від 12,0 м до 24,0 м
- поверховість - 1-4 поверхи

Збереження традиційного середовища

Село Завишень розташоване поблизу відомих історичних місць Сокаля та Жвирки. Однак, на території села Завишень об'єктів культурної спадщини не зареєстровано.

3.6. Обслуговування населення

В межах детального плану території об'єктів побутового обслуговування не передбачено.

Мешканці села користуються існуючими об'єктами обслуговування.

3.7. Транспортна мобільність та інфраструктура

Дорожньо-транспортна інфраструктура

Існуюча дорожньо-транспортна інфраструктура досить розвинена та не потребує суттєвих змін. Доїзд до проєктованих об'єктів забезпечуються від вулиці Франка І. бічна.

						06/2026-ДПТ-ПЗ	Арк.
							11
Зм.	Кільк.	Арк.	Недок.	Підпис	дата		

Вулиця Франка І. бічна являється виробничою вулицею двостороннього руху з рухом вантажного транспорту. Проїзна частина вулиці Франка І. бічна має тверде покриття із асфальтобетону, яке потребує реконструкції та капітального ремонту. Згідно генерального плану ширину даної вулиці в межах червоних ліній прийнято 12,0 м, в тому числі ширина проїзної частини прийнята 6,0 м.

Враховуючи існуючу вуличну мережу та наявність приватизованих земельних ділянок, ширину вулиці Франка І.бічна в межах території планування прийнято в червоних лініях 16 м, в тому числі ширина проїзної частини становить 6,0 м.

По існуючій вулиці передбачається рух переважно вантажного та легкового автотранспорту.

На кресленні організації руху транспорту і пішоходів (лист № 3) в масштабі 1:100, показано поперечний профіль вулиці. Поперечні профілі проїзної частини прийняті згідно з ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

Організація громадського транспорту

Основний транспортний потік громадського транспорту проходить за межами території планування вулицею Б.Хмельницького в сщ.Жвирка, яка одночасно являється автомобільною дорогою територіального значення Т-1412 Шептицький-Сокаль. Даною вулицею відбувається рух громадського, транзитного, вантажного та легкового автотранспорту. Там же знаходиться автобусна зупинка .

Громадський транспорт представлений автобусами (маршрутним таксі).

Змін до руху громадського транспорту проектом детального планування не передбачено.

Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

В межах території ДП вздовж вулиці Франка І. Бічна тротуари та велодоріжки відсутні.

Проектом передбачається впорядкування мережі пішохідних шляхів, влаштування тротуарів в межах червоних ліній вулиці. Ширина тротуарів приймається 1,5 м.

Пішохідні зв'язки організовуються тротуарами вздовж червоних ліній вулиці.

Проектом забезпечено виконання вимог ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд» при проектуванні тротуарів щодо врахування інтересів маломобільних груп населення.

Організація паркувального простору

На території кожного підприємства запроектовано місця тимчасового паркування для легкових та вантажних автомобілів. Кількість паркувальних місць визначено згідно таб.10.8 ДБН Б.2.2-12:2019. В межах території планування передбачено автостоянку для великогабаритного транспорту на 12 машиномісць та гостьову автостоянку на 29 легкових автомобілів в тому числі: 4 паркувальних місць для маломобільних груп населення.

3.8. Інженерне забезпечення території , трубопровідний транспорт та телекомунікації

Інженерне забезпечення проєктованих об'єктів передбачається від існуючих мереж згідно технічних умов, що видаються відповідними службами .

Конкретні рішення по інженерному забезпеченню уточнюються на подальших стадіях проектування після остаточного визначення інвесторами намірів забудови.

Даним проектом ДПТ пропонуються принципові рішення по інженерному забезпеченню існуючої та проєктованої забудови в межах ДПТ (див. лист № 5).

Водопостачання та водовідведення

Існуючі будівлі , розташовані на території планування , не підключені до існуючих мереж центрального водопостачання.

Забезпечення водою проєктованих об'єктів пропонується здійснюватися від існуючої водопровідної мережі сщ.Жвирка. Для проєктованих об'єктів потреба у воді орієнтовно становитиме 22,8 м³/добу.

Відведення побутових стічних вод від проєктованих об'єктів пропонується вирішити шляхом підключенням до існуючих каналізаційних мереж сщ.Жвирка, що проходять з північної сторони за межами території детального планування, згідно технічних умов експлуатуючої служби.

Кількість відведених побутових стічних вод прийнято по водоспоживанню і становить 22,8 м³/добу.

						06/2026-ДПТ-ПЗ	Арк.
							12
Зм.	Кільк.	Арк.	Нодок	Підпис	дата		

Пожежогасіння.

З метою забезпечення протипожежної безпеки проєктованих об'єктів, на території планування передбачено облаштування протипожежного водопроводу зі встановленням пожежних гідрантів від свердловини технічної води. Дана свердловина потребує реконструкції.

Витрати води на зовнішнє пожежогасіння – не менше 35 л/сек (згідно ДБН В.2.5-74:2013, п. 6.2).

На території детального плану передбачено також облаштування відкритої пожежної водойми з забезпеченням доступу до неї пожежних автомобілів.

Електропостачання.

Існуюча забудова, розташована в межах проєктованої території забезпечена електропостачанням.

Електропостачання проєктованих об'єктів передбачається від існуючих електричних мереж згідно технічних умов, що видаються експлуатуючою службою.

Орієнтовне розрахункове навантаження проєктованих об'єктів складатиме 300 кВт.

Конкретні рішення по інженерному забезпеченню уточнюються на подальших стадіях проєктування.

Газопостачання.

Газопостачання проєктованих об'єктів в межах території ДП передбачається від існуючого газопроводу середнього тиску, що проходить з північно-східної сторони від території детального планування.

Теплопостачання.

Джерелом теплопостачання адміністративно-побутових та складських об'єктів служитиме мала котельня на газовому паливі, а також можливе теплопостачання від електромереж. Споживання тепла та вибір типу обладнання вирішується на наступних стадіях проєктування.

З метою забезпечення економії паливно-енергетичних ресурсів, при наступних стадіях проєктування необхідно впровадження ефективних проєктних рішень, враховуючи можливість використання альтернативних видів палива і застосування будівельних конструкцій з підвищеними теплофізичними властивостями.

Трубопровідний транспорт.

Магістральних трубопроводів на території планування немає.

Телекомунікаційні мережі та об'єкти

В межах території детального планування телекомунікаційні мережі та об'єкти відсутні.

З південної сторони за межами території ДП розташована телекомунікаційна вежа.

3.9. Інженерна підготовка та благоустрій території**Інженерна підготовка і захист території**

В склад заходів по інженерній підготовці території, згідно з характером наміченого використання та планувальної організації території, включено вертикальне планування території та поверхневе водовідведення.

Вертикальне планування території слід виконувати з урахуванням збереження існуючого ландшафту, збереження ґрунтів і деревних насаджень.

Вздовж вулиці Франка І. бічна функціонує мережа збору поверхневих стічних вод.

Інженерна підготовка території здійснюється з метою поліпшення гігієнічних умов, підготовки території під будівництво доріг, будівель та споруд, вирівнювання поверхні ділянки за проєктними відмітками, тобто „вертикальне планування“, що безпосередньо пов'язане з організацією поверхневого стоку дощових і талих вод та мінімального обсягу земляних робіт.

Відведення дощових та талих вод з території проєктованих об'єктів буде здійснюватися відкритою системою дощової каналізації по ухилу рельєфу в існуючі канави зі швидкостями, які виключають ерозію ґрунтів. Всі транспортні проїзди та майданчики облаштовуються із необхідним ухилом, який дозволяє стікати поверхневим водам в дощову каналізацію.

З метою очищення дощових вод від паливно-мастильних матеріалів з території автостоянок передбачено встановлення нафтовловлювачів типу MakBoxRain. Очищена вода може скидатися в підземний дренаж, існуючі канави або протипожежну водойму.

Схему інженерної підготовки розроблено на топопідоснові масштабу 1:1000 з січенням горизонталями через 1,0 (0,5) м (див. лист № 6).

						06/2026-ДПТ-ПЗ	Арк.
							13
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	дата		

На схемі приведені напрямки і величини проєктованих ухилів, а також проєктовані та існуючі відмітки по осі проїзної частини доріг, на перехрестях і в місцях основних перегинів поздовжнього профілю. Проєктовані поздовжні ухили відповідають нормативам та в основному назначені з метою відведення дощових та талих вод з території проєктованих будівель в сторону проїздів та доріг.

Благоустрій території

Облаштування території детального планування повинно відбуватися з дотриманням екологічних вимог та забезпеченням комплексного благоустрою території.

Зовнішній благоустрій - це комплекс заходів з ландшафтної, архітектурно-просторової та естетичної організації території виробничої зони, що забезпечують комфортні умови праці та відпочинку. Вони включають в себе вирішення та розміщення малих архітектурних форм, елементів реклами, майданчиків для відпочинку, формування системи зелених насаджень (у тому числі декоративне озеленення, насадження квітників), освітлення території тощо.

При розробці детального плану території передбачено комплексний благоустрій території, зокрема: благоустрій вулиці в межах червоних ліній, благоустрій виробничих територій з влаштуванням твердого покриття.

Освоєння території повинно відбуватися з дотриманням природоохоронних заходів, недопущення порушень гідрологічного режиму земельних ділянок, максимальним збереженням існуючих дерев та площі земельних ділянок з рослинним покривом. Верхній родючий шар ґрунту підлягає вивезенню з подальшим використанням його для поліпшення малопродуктивних угідь та благоустрою населених пунктів і промислових зон.

Вільну від забудови територію впорядкувати, озеленити. Одним із основних елементів благоустрою є зелені насадження. Для озеленення території необхідно застосовувати місцеві види деревно-чагарникових рослин з урахуванням їх санітарно-захисних та декоративних властивостей і стійкості до шкідливих речовин. Зі сторони житлової забудови передбачено смугу шумозахисних деревно-чагарникових насаджень шириною не менше 20 м. Для відокремлення виробничих підприємств одне від одного передбачено влаштування смуг зелених насаджень завширшки не менше 5 м. Рівень озеленення проєктованих виробничих територій становить 35%, що відповідає вимогам п.6.2 ДСП 173-96. Площа озелених територій в межах санітарно-захисних зон становить 61,7%, що задовольняє вимогам п.5.13 ДСП 173-96.

Проїзди та пішохідні доріжки необхідно облаштовувати з твердим покриттям. З проїзної частини необхідно організувати поверхневий стік.

Передбачено тротуари для руху пішоходів, озеленені зони загального користування та озеленені зони спеціального призначення.

Використання підземного простору

На території планування передбачено споруду подвійного призначення із захисними властивостями ПРУ (протирадіаційне укриття).

Поводження з відходами

Побутові відходи збираються в сміттєзбірники та контейнери для роздільного сортування відходів. По мірі накопичення в них сміття, побутові відходи вивозяться спеціалізованим автотранспортом міської ради згідно укладених угод на місце їх подальшої утилізації або переробки. Кількість побутового сміття від проєктованих об'єктів складатиме близько 4 тон на рік.

3.10. Землеустрій та землекористування.

Землевпорядні заходи перспективного використання земель

Землевпорядні заходи перспективного використання земель формуються на основі розроблених проектних рішень.

Земельним кодексом України визначені різні категорії земель (ст. 19) і встановлено, що види використання земельної ділянки в межах певної категорії (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно за вимогами, встановленими законом до використання земель цієї категорії з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою. Це положення, так само як і ч. 2 ст. 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр», передбачає внесення

						06/2026-ДПТ-ПЗ	Арк.
							14
Зм.	Кільк.	Арк.	Недок.	Підпис	дата		

відомостей щодо цільового призначення земельних ділянок, а саме категорію земель і вид використання земельної ділянки.

Категорія та цільове призначення земельної ділянки можуть бути змінені без розробки землепорядної документації за умови дотримання таких вимог (згідно ч.6ст. 20 ЗКУ):

2) зміна цільового призначення не впливає на дію встановлених обмежень у використанні земель;

3) якщо земельна ділянка перебуває в користуванні (наприклад, оренда, емфітевзис, суперфіцій) або в заставі, то потрібне погодження землекористувача/заставотримача на зміну цільового призначення (ч.1 ст. 7 ЗКУ), підпис якого посвідчується нотаріально.

Зміна цільового призначення землекористувачем земельної ділянки державної, комунальної власності, наданої йому в користування без проведення земельних торгів для провадження певної діяльності, не має призводити до провадження ним на такій земельній ділянці іншої діяльності (крім випадків розташування на земельній ділянці будівель, споруд, що перебувають у власності землекористувача).

Проектом передбачається впорядкування території планування, зміна цільового призначення та об'єднання існуючих ділянок.

Формування земельних ділянок

Територія проектування знаходиться на промисловій зоні (в межах населеного пункту с.Завишень). На території розташовані підприємства приватної та комунальної власності(оренда). Перелік таких ділянок наведено «План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення з урахуванням наявних обмежень»

Детальним планом передбачено змінити цільове призначення земельних ділянок 4624855300:09:011:0029 та 4624855300:09:011:0003 з урахуванням всіх обмежень. Детальним планом передбачено об'єднати три земельні ділянки 4624855300:09:011:0029; 4624855300:09:011:0003; 4624855300:09:011:0001. Перелік таких ділянок наведено в «План земельних ділянок сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню/зміни/об'єднання до Державного земельного кадастру з існуючими обмеженнями».

Детальним планом визначаються земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності. Відомості про такі земельні ділянки вносяться до Державного земельного кадастру.

Реєстрація земельних ділянок

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування за результатами складення документації із землеустрою після її погодження у встановленому порядку та до прийняття рішення про її затвердження органом державної влади або органом місцевого самоврядування (у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню таким органом).

Відомості про такі земельні ділянки вносяться до Державного земельного кадастру.

План земельно-господарського устрою у складі містобудівної документації має відомості щодо цільового та функціонального використання територій ТГ; форм власності земельних ділянок (державна, комунальна, приватна); обмежень та обтяжень на земельні ділянки. Також формуються дані щодо земельних ділянок для перспективного розвитку, база вільних ділянок, що можуть бути надані для залучення інвестицій.

3.11.План реалізації містобудівної документації

Реалізація містобудівної документації передбачена поетапно. Основні показники містобудівної документації розраховані на короткостроковий період (до п'яти років – 2031р.), середньостроковий період (2036р.), а також довгострокову перспективу (2046р.).

Техніко-економічні показники наведено в Додатку 1.

Перелік проектних рішень містобудівної документації

Детальний план території розробляється з метою визначення планувальної структури виробничої території, параметрів забудови адміністративно-побутових, складських, та допоміжних будівель; визначення існуючих та прогнозованих планувальних обмежень використання території згідно з державними, будівельними та санітарно-гігієнічними нормами; визначення містобудівних умов та обмежень забудови земельних ділянок.

						06/2026-ДПТ-ПЗ	Арк.
							15
Зм.	Кільк.	Арк.	Нодок	Підпис	дата		

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

При розробці детального плану території врахована наступна містобудівна документація: Генеральний план села Завишень Шептицького району Львівської області, розроблений ФОП Скляровою І.В. в 2021 році та затверджений рішенням LXVI сесії VIII скликання Сокальської міської ради №2230 від 30.09.2025 року.

Перелік відповідності містобудівної документації

Генеральний план села Завишень Шептицького району Львівської області, розроблений ФОП Скляровою І.В. у 2021 році визначає територію планування як зону виробничої забудови.

За містобудівною документацією територія проєктування належить до виробничої забудови, що відповідає рішенням генерального плану села Завишень.

Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування

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

-стратегія розвитку Львівської області на період 2021-2027 роки. Затверджену рішенням Львівської обласної ради від 03.02.2026 р. №664 ;

- національна стратегія із створення безбар'єрного простору в Україні на період до 2030 року, схвалену розпорядженням КМУ від 14.04.2021 р. №366;

-програма охорони навколишнього природного середовища на 2021-2026 роки, затверджена рішенням Львівської обласної ради від 23.02.2021, №72 (зі змінами затвердженими ЛОДА від 30.03.2026 р. ;382/0/5-26ВА).

-програма державного моніторингу в галузі охорони атмосферного повітря на 2026-2030 роки Львівської зони, погоджена висновком Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства України від 24.12.2025 р. №6/8-23647/0/1-25;

-регіональний план управління відходами у Львівській області до 2034 року затверджений розпорядженням голови ЛОДА від 15.01.2026 р. №61/0/5-26ВА.

Передбачені заходи зі стримування процесу зростання середньої глобальної температури атмосфери Землі Рамковою конвенцією ООН про зміну клімату, Кіотським протоколом до неї, Паризькою кліматичною угодою, а на національному рівні - Концепцією реалізації державної політики у сфері зміни клімату на період до 2030 року, затвердженої розпорядженням Кабінету Міністрів України від 07.12.2016 № 932-р.

Екологічна безпека територій передбачає дотримання встановлених природоохоронним законодавством вимог щодо охорони навколишнього природного середовища, збереження та раціонального використання природних ресурсів, санітарно-гігієнічних вимог щодо охорони здоров'я людини, здійснення заходів для нейтралізації, утилізації, знищення або переробки всіх шкідливих речовин і відходів.

Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану відображається у разі наявності обмежень, встановлених історико –архітектурним опорним планом або об'єктів культурної спадщини на території проєктування для міст, внесених до списку історичних населених місць України.

На території детального планування об'єктів культурної спадщини не виявлено.

У разі виявлення нової пам'ятки, діяти згідно чинного законодавства.

Перелік врахованих матеріалів

1. Рішення LXXV сесії VIII скликання Сокальської міської ради від 19.03.2026 року №2492.

2. Завдання на проєктування

3. Топографічне знімання території, виконане ПП «Земельно-кадастрове бюро» в 2026 р.

4.Натурні обстеження та фотофіксація території, виконана в ході роботи над проєктом в 2026 році.

5. Генеральний план села Завишень Шептицького району Львівської області, розроблений ФОП Скляровою І.В. в 2021 році

6. Витяги з Державного реєстру речових прав №437547849 від 30.07.2025 р.; №437925250 від 01.08.2025 р.; №437926144 від 01.08.2025 р.; №437927198 від 01.08.2025 р.; №437554578 від 30.07.2025 р.;

						06/2026-ДПТ-ПЗ	Арк.
							16
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	дата		

4.ОСНОВНІ ПРОЄКТНІ ПОКАЗНИКИ ТЕРИТОРІЇ ПЛАНУВАННЯ

Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проектних показників		
			Коротко-строковий період (до 5 років)	Середньо-строковий період (6-10 років)	Довго-строковий період (понад 10 років)
1	2	3	4	5	6
Територія					
Територія в межах проєкту , в тому числі:	га	2,8082	2,8082	2,8082	2,8082
1) під виробничими об'єктами, в тому числі:	га		2,5764	2,5764	2,5764
- територія науково-дослідного підприємства	га		2,5764	2,5764	2,5764
2) землі загального користування, в тому числі:	га		0,2318	0,2318	0,2318
- вулиці та проїзди	га		0,2318	0,2318	0,2318
- озеленені території	га		-	-	-
Забудова в межах проєкту, всього, в тому числі :					
1) виробнича забудова	м ²	5256	5884	5884	5884
Поверховість забудови, в тому числі:					
- виробничої	поверхів	1	1-4	1-4	1-4
Вулично-дорожня мережа					
Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього, в тому числі:	км	0,16	0,16	0,16	0,16
- вулиці	км		0,16	0,16	0,16
- проїзди	км		-	-	-
- тимчасові автостоянки для вантажних автомобілів	машино-місць		12	12	12
-тимчасові автостоянки для легкових автомобілів	машино-місць		29	29	29
Інженерне обладнання					
Водопостачання					
Водоспоживання , всього	м ³ /добу		22,80	22,80	22,80
Каналізація					
Сумарний об'єм стічних вод	м ³ /добу		22,80	22,80	22,80
Електропостачання					
Споживання сумарне проєктованих об'єктів	кВт	-	300	300	300
Інженерна підготовка та благоустрій					
Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га		-	-	-
	% до тер				
Протяжність закритих водостоків	км		-	-	-
Охорона навколишнього середовища					
Санітарно-захисні зони, всього	га		3,9561	3,9561	3,9561
-у тому числі озеленені	га		2,4391	2,4391	2,4391

						06/2026-ДПТ-ПЗ	Арк. 17
Зм.	Кільк.	Арк.	Недок.	Підпис	дата		