

ТОВ «АРХДИЗАЙНСТУДІЯ»

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ БІЛЯ ЗАВОДУ «ЦЕНТРОЛІТ» (РАЙОН ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ «СУМИ»)

Замовник: Управління архітектури та містобудування Сумської міської ради

Договір: № 23-19 від 28.03.19

Директор

І.В. Головіна

Головний архітектор проекту

Е.В. Головін

КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ СЕРТИФІКАТ відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єкта архітектури виданий 29 квітня 2013 року «Розроблення містобудівної документації»

СКЛАД ПРОЕКТУ

Найменування матеріалів	Масштаб	Примітка
<i>Текстові матеріали</i>		
Пояснювальна записка		
Вихідні дані		
<i>Графічні матеріали</i>		
Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту	б/м	Аркуш 1
План існуючого використання території. Опорний план	1:2000	Аркуш 2
Схема існуючих планувальних обмежень	1:2000	Аркуш 3
Проектний план	1:1000	Аркуш 4
Креслення поперечних профілів автодоріг	1:200	Аркуш 5
Схема організації руху транспорту і пішоходів	1:2000	Аркуш 6
Схема інженерної підготовки та вертикального планування	1:1000	Аркуш 7
Схема магістральних інженерних мереж, споруд і використання підземного простору	1:1000	Аркуш 8
Загальний вигляд забудови	б/м	Аркуш 9

ЗМІСТ ПОЯСНЮВАЛЬНОЇ ЗАПИСКИ

I. ВСТУП

II. СТИСЛИЙ ОПИС ПРИРОДНИХ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ І МІСТОБУДІВНИХ УМОВ

III. СТИСЛИА ІСТОРИЧНА ДОВІДКА

IV. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ

V. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЙ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ

VI. ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

VII. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЖИМУ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЇ, ПЕРЕДБАЧЕНИХ ДЛЯ ПЕРСПЕКТИВНОЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

VIII. ПЕРЕВАЖНІ, СУПУТНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

IX. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ

X. ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ

XI. СИСТЕМА ОБСЛУГОВЦВАННЯ НАСЕЛЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ОСНОВНИХ ОБ'ЄКТІВ ОБСЛУГОВУВАННЯ

XII. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА, ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ, ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ І ПІШОХОДІВ

XIII. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД

XIV. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ, ВИКОРИСТАННЯ ПІДЗЕМНОГО ПРОСТОРУ

XV. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЇ

XVI. МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

XVII. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ

XVIII. МАТЕРІАЛИ ПРОВЕДЕНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПОПЕРЕДНІХ РОБІТ, ВИКОНАНИХ СПЕЦІАЛІЗОВАНИМИ ПРОЕКТНИМИ ОРГАНІЗАЦІЯМИ (ЗА НАЯВНОСТІ)

XIX. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

XX. ПЕРЕЛІК ВИХІДНИХ ДАНИХ (ДОДАТКИ)

I. ВСТУП

Детальний план території біля заводу «Центроліт» (район Індустріального парку «Суми») (далі-Проект) розроблений товариством з обмеженою відповідальністю „АРХДИЗАЙНСТУДІЯ” на замовлення Управління містобудування та архітектури Сумської міської ради, згідно договору № 23-19 від 18.03.19 р., відповідно до завдання на проектування, затвердженого замовником - начальником управління містобудування та архітектури Сумської міської ради.

Проект виконано відповідно до Законів України "Про планування і забудову територій", "Про основи містобудування" інших правових актів, положень ДБН Б.1.1-14:2012 зі зміною №1 від 1.05.2018 «Склад та зміст детального плану території», відповідно до рішень Сумської міської ради від 25.07.2018 № 3683-МР «Про затвердження Програми регулювання містобудівної діяльності» (зі змінами, внесеними рішенням Сумської міської ради від 28.11.2018 № 4145-МР), від 23.05.2018 № 3498-МР «Про затвердження Концепції індустріального парку «Суми» та створення та створення індустріального парку «Суми» (зі змінами, внесеними рішенням Сумської міської ради від 31.10.2018 № 4069-МР).

Мета роботи:

- уточнення положень Генерального плану м. Суми та Плану зонування території м. Суми в частині конкретизації функціонального використання території та деталізації її планувальної структури;
- формування композиційних принципів організації забудови; виявлення усіх планувальних обмежень використання цієї території;
- виконання вимог Концепції індустріального парку «Суми» та створення індустріального парку «Суми».

Проект розроблений в майстерні архітектурного проектування ТОВ «АРХДИЗАЙНСТУДІЯ», головний архітектор проекту - Головін Е.В.

II. СТИСЛИЙ ОПИС ПРИРОДНИХ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ І МІСТОБУДІВНИХ УМОВ

Земельна ділянка, на якій передбачено створення індустріального парку, розташована в межах міста Суми на землях Сумської міської ради.

Детальний план території розроблено згідно технічній документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, яку затверджено Рішенням Сумської міської ради від 27 грудня 2017 року № 2958-МР «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель комунальної власності в м. Суми на території Сумської міської ради Сумської області (в районі заводу «Центроліт»)».

Розмір земельної ділянки – 17,5284 га.

Кадастровий номер 5910136600:03:006:0036.

Цільове призначення: 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Категорія земель: землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Пропонована земельна ділянка розташована в північній частині м. Суми в межах Північного промислового вузла.

Природні умови ділянки звичайні.

Падіння рельєфу з півночі на південь. Відмітки поверхні землі коливаються в межах від 196,90 до 190,15 м.

Поруч з ділянкою знаходиться діюче виробництво – Дочірнє підприємство «Завод обважених бурильних та ведучих труб», промисловий майданчик заводу.

Завод «Центроліт», який на сьогодні ліквідовано. А також проходить існуюча залізнична колія, яка перебуває у власності ПАТ «Київ-Дніпровське міжгалузеве підприємство промислового залізничного транспорту» та експлуатується ДП «Завод обважених бурильних та ведучих труб», автомобільна дорога державного значення Н-07 Київ-Суми-Юнаківка (1,3км), автодорога Суми – Піщане та вул. Брянська, яка виходить на проспект Курський.

Земельна ділянка повністю вільна від будівель. На території знаходяться пальові поля, залишки фундаментів, залишки асфальтованих і бетонних проїздів (руїни).

Основні містобудівні вимоги до освоєння території індустріального парку:

- дотримання положень затвердженої документації - генерального плану міста та плану зонування території для поділу території на виробничу зону і зону інженерно-транспортної інфраструктури та обслуговування;

- розміщення забудови виробничих підприємств, трасування проектних проїздів із дотриманням їх ширини в межах проектних поперечних профілів та резервуванням відповідних площ;

- забезпечення нормативних санітарно-захисних зон в залежності від класу шкідливості;

- виконання комплексного благоустрою та озеленення території.

На території небезпечних зон відвалів породи гірничодобувних підприємств, вугільних шахт немає, потенційно небезпечних об'єктів не виявлено.

Згідно ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Захист від небезпечних геологічних процесів, шкідливих експлуатаційних впливів, від пожежі. Будівельна кліматологія» район території біля заводу «Центроліт» (район індустріального парку «Суми») відноситься до I кліматичного району. Кліматична характеристика характеризується наступними даними:

- Температура зовнішнього повітря:

- абсолютний мінімум - мінус 37⁰;

- абсолютний максимум - плюс 40⁰С;
- середня: за січень - мінус 6,6⁰С;
- за липень - плюс 19,5⁰С;
- холодного періоду: найхолодніша доба - мінус 29,0⁰С;
- найхолодніша п'ятиденка - мінус 25,0⁰С;
- теплого періоду: найжаркіша доба - плюс 28,0⁰С;
- найжаркіша п'ятиденка - плюс 24,0⁰С.
- Клімат - помірно-континентальний із середньорічною температурою плюс 6,8⁰С.
- Тривалість періоду із середньою добовою температурою повітря:
 - ≤ 8⁰ С - 187 діб;
 - ≤ 10⁰ С - 204 доби.
- Швидкість вітру: максимальна взимку - 4,8 м/сек.;
- середньорічна - 3,9м/сек.
- Переважний напрямок вітрів: взимку - західний, південний;
- влітку – західний, північно-західний.
- Середньорічна кількість опадів - 585 мм/рік.
- Глибина промерзання ґрунтів - 1,2 м.

III. СТИСЛА ІСТОРИЧНА ДОВІДКА

Ділянка, на якій передбачено створення індустріального парку «Суми», розташована в межах міста Суми, на північній його околиці.

Кількість міського населення складає 264,5 тис. осіб.

Густина населення - 2773 осіб на 1 км².

Площа - 95,38 км².

Висота над рівнем моря - 138 м.

Водойми: р. Псел, р.Сумка, р. Стрілка, озеро Чеха, Блакитне озеро, Косівщинське водосховище.

Місто Суми розташоване в північно-східній частині України, є адміністративним центром Сумської області. Відстань до столиці України м. Києва - 366 км, до Харкова - 180 км, до Полтави - 180 км, до Чернігова - 310 км. Місто має залізничне, автомобільне та авіасполучення (в режимі приватних перельотів).

Провідними галузями виробництва в місті є промисловість та будівництво. Майже дві третини загального обсягу промислової продукції припадає на переробну промисловість, основними видами якої є машинобудування (14,7%) та виробництво хімічних речовин та хімічної продукції (15%). Третину займає постачання електроенергії, газу, пари та кондиційованого повітря.

IV. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ

Стан навколишнього природного середовища території земельної ділянки на даний час є задовільним. Електромагнітні випромінювання, дозиметричні дослідження і дослідження акустичного забруднення шуму на даній території не проводилися.

Об'єктів культурної спадщини немає. Дана територія не належить до земель історико-культурного призначення.

Земельна ділянка повністю вільна від будівель. На території знаходяться пальові поля (руїни), існуючі автодороги з цементобетонним та асфальтобетонним покриттям, та майданчики зі щебеним покриттям, які підлягають демонтажу.

На земельній ділянці знаходяться зелені насадження у вигляді дерев, чагарників та трав'яного покриття.

Оскільки земельна ділянка розглядалась як резервна територія для розвитку північного промислового вузла, вона має всі можливості для економічно обгрунтованого підключення до діючих інженерних комунікацій.

Поруч з земельною ділянкою розташовані наступні інженерні комунікації та транспортна інфраструктура:

- а) джерело електропостачання - електрична підстанція «Вузлова» 110/6кВ;
- б) джерело водопостачання, система водовідведення - підключення до існуючих мереж по вул. Брянській, поруч з заводом «Центроліт»;
- в) джерело газопостачання - підключення від існуючої трубопровідної мережі з ГРП, розташованими на території заводу «Центроліт».
- г) транспортна інфраструктура - поруч з земельною ділянкою проходить існуюча залізнична колія, яка перебуває у власності ПАТ «Київ-Дніпровське міжгалузеве підприємство промислового залізничного транспорту» та експлуатується ДП «Завод обважених бурильних та ведучих труб».

Є можливість підведення необхідних залізничних колій і до майданчика індустріального парку. Також поруч проходять: автомобільна дорога Київ-Суми-Юнаківка, автодорога Суми-Піщане та вул. Брянська. В південній частині міста розташовано аеропорт «Суми», який має можливість приймати вантажні літаки.

V. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЙ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ

Функціональне використання території відповідає схемі зонування м. Суми, затвердженого рішенням Сумської міської ради від 06.03.2013 № 2180-МР та уточнює межі функціональних зон в більш крупному масштабі.

За планом зонування території м. Суми, затвердженим рішенням Сумської міської ради від 06.03.2013 № 2180-МР «Про затвердження містобудівної документації «План зонування території міста Суми», вказана територія відноситься до виробничої зони промислових підприємств IV - V класу шкідливості, що утворюють навколо себе нормативну 50 – 100 метрову санітарно-захисну зону.

Згідно з пояснювальною запискою до плану зонування території м. Суми передбачається наступний режим використання відведеної під створення індустріального парку території.

Детальним планом території передбачається наступне зонування земельної ділянки, яка проектується:

- Виробнича зона;
- Зона інженерно-транспортної інфраструктури та обслуговування.

Виробнича зона призначена для розміщення наступних підприємств:

- Підприємство по виробництву компонентів для автомобілів;
- Логістичний комплекс;
- Підприємство з виробництва готових металевих виробів, металообробки і машинобудування;

- Підприємство з виробництва гумових та пластмасових виробів;
- Підприємство з підготовки та зберігання сільськогосподарської продукції;
- Деревообробне підприємство.

Підприємство по виробництву компонентів для автомобілів розміщується на окремій території в центрі північної частині парку, та призначене для виробництва електротехнічного оснащення та приладів.

Підприємство складається з:

- виробничого корпусу, в якому розміщується основне виробництво;
- адміністративно-побутового корпусу;
- допоміжного корпусу, в якому розміщуються котельня, компресорна, трансформаторна підстанція, насосна станція;
- складський корпус.

Корпуси прибудовані один до одного згідно технологічних потреб та складають єдиний виробничий комплекс.

Логістичний комплекс розміщується на окремій території в східній частині індустріального парку та призначений для складської обробки та оптової торгівлі товарами промислової групи:

- 1) побутова техніка;
- 2) сантехнічні вироби та арматура;
- 3) електротехнічні вироби, кабельна продукція;
- 4) товари для відпочинку та туризму;

5) товари канцелярської групи.

Логістичний комплекс складається з логістичного складу з прибудованими адміністративно-побутовими приміщеннями. Склад обладнується спеціальними шлюзами для приймання і відправки вантажів, складська обробка вантажів виконується спеціалізованими виловними навантажувачами при висоті обробки вантажів до 10 м.

Підприємство з виробництва готових металевих виробів, металообробки і машинобудування розміщується в центральній частині парку.

Технологічними процесами передбачено: порізку металу, штамповку, механічну обробку, зварювання, випробування та фарбування.

Підприємство складається з:

- головного корпусу, в якому розміщується основне виробництво;
- допоміжного корпусу № 1, в якому розміщуються котельня, компресорна, трансформаторна підстанція з РП, насосна станція;
- допоміжного корпусу № 2, в якому розміщуються інструментальний та ремонтно-механічний цехи та інші ремонтні служби;
- адміністративно-побутового корпусу, що з'єднується переходом з головним корпусом.

Підприємство з виробництва гумових та пластмасових виробів призначене для виробництва пластмасової тари, посуду та фурнітури із різних видів пластмас, із синтетичних смол, полімерних матеріалів та пластичних мас різними методами, а також для виробництва гумового взуття без застосування органічних розчинників і без застосування сажі.

Підприємство включає в себе:

- цех виробів із пластмас;
- цех виробів із гуми;
- адміністративно-побутові приміщення;
- котельню та допоміжний корпус.

Підприємство з підготовки та зберігання сільськогосподарської продукції розміщується в північно-східній частині індустріального парку.

Підприємство призначене для виробництва комбікорму потужністю 10-20 т/годину та складається з:

- комплексу з очистки, сушки та зберігання зерна 10 тис. т;
- комбікормового цеху потужністю 20 т/годину;
- силосного складу готових комбікормів;
- адміністративно-побутового корпусу.

Деревообробне підприємство розміщується в північно-західній частині парку та призначене для:

- розпилювання круглого лісу хвойних і листяних порід на дошку та брус;
- виробництва мірних обрізних пиломатеріалів для подальшої їх обробки;

- виготовлення столярних виробів із деревини.

Підприємство складається з:

- відкритого складу з козловим краном для прийому і зберігання круглого лісоматеріалу;
- деревообробної дільниці для виробництва мірного обрізного пиломатеріалу;
- столярної дільниці, де виробляються меблі, дверні та віконні блоки, сувенірні вироби.

Зона інженерно-транспортної інфраструктури та обслуговування призначена для розміщення адміністративних приміщень, прохідних, контрольно пропускних пунктів, під'їзних шляхів, відкритих стоянок автомобільного транспорту, споруд інженерної інфраструктури та інженерних мереж, благоустрою та озеленення.

Адміністративна будівля Індустріального парку «Суми» розміщується на півночі ділянки зі сторони в'їзду на територію парку з автодороги Суми - Нижнє Піщане.

В адміністративній будівлі заплановано розмістити підприємства науково-дослідницької діяльності, проектні та конструкторські організації, виробничо-лабораторні корпуси, підприємства громадського харчування, офіс керуючої компанії.

Функції керуючої компанії - представляти інтереси Сумської міської ради в індустріальному парку, розвивати інженерну інфраструктуру, координувати діяльність інвесторів на території індустріального парку.

VI. ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Детальним планом території передбачається використання території для виробничої діяльності, інженерно-транспортної інфраструктури та інженерних споруд, а також - озеленення.

VII. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЖИМУ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЇ, ПЕРЕДБАЧЕНИХ ДЛЯ ПЕРСПЕКТИВНОЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Загальна площа індустріального парку - 17,5284 га - поділена на 6 майданчиків, що відповідає пропозиціям, які викладені в Концепції індустріального парку «Суми».

Беручи до уваги державну політику в сфері енергозбереження та охорони довкілля, учасники індустріального парку мають пропонувати створення сучасних виробництв з використанням енергоощадних технологій, які не справлятимуть негативний вплив на навколишнє природне середовище.

При розміщенні будівель і споруд необхідно дотримуватись положень затвердженої містобудівної документації (плану зонування міста Суми, детального плану території індустріального парку). Трасування проектних проїздів виконується з дотриманням їх ширини в межах поперечних профілів.

Трасування лінійних інженерних комунікацій - згідно вимог містобудівної документації.

При проектуванні були враховані нормативні санітарно-захисні зони.

Комплексний благоустрій та озеленення території індустріального парку буде виконано на стадії робочого проектування.

Основними завданнями створення індустріального парку є:

- організація сучасних виробничих потужностей на основі інноваційних та конкурентоспроможних технологій;
- створення нових робочих місць та, відповідно, скорочення рівня безробіття;
- забезпечення умов зростання добробуту й купівельної спроможності населення;
- створення сприятливих умов для розвитку малого і середнього підприємництва;
- забезпечення стабільних умов інвестиційної діяльності на період створення, облаштування та функціонування індустріального парку;
- розвиток інженерно-транспортної та логістичної інфраструктури міста;
- підвищення експортного потенціалу місцевих підприємств;
- зростання надходжень до бюджетів усіх рівнів.

Створення та функціонування індустріального парку «Суми» сприятиме реалізації Державної стратегії регіонального розвитку, зокрема вирішенню наступних цілей та задач:

- підвищення рівня конкурентоспроможності регіонів;
- підвищення ефективності використання внутрішніх факторів розвитку регіонів;
- підвищення рівня інноваційної та інвестиційної спроможності регіонів;
- створення умов для продуктивної праці населення;
- формування сприятливого інвестиційного клімату, позитивного інвестиційного іміджу та просування на зовнішній ринок інвестиційних можливостей регіонів України.

Створення індустріального парку «Суми» відповідає основному документу, що регулює розвиток м. Суми - «Програма економічного і соціального розвитку м. Суми на 2019-2020 роки» та сприяє реалізації наступних цілей та пріоритетів:

- введення нових високотехнологічних виробництв та модернізації виробничих потужностей;
- поліпшення бізнес-клімату, створення сприятливих умов для розвитку малого та середнього підприємництва, в тому числі місцевих товаровиробників;
- покращення інвестиційного клімату, зміцнення позитивного міжнародного інвестиційного іміджу міста;

Створення індустріального парку включає забудову відведеної земельної ділянки з облаштуванням сучасної інженерно-транспортної інфраструктури для розміщення на ній виробничих, складських та адміністративних приміщень.

На території індустріального парку можуть бути розміщені підприємства, які здійснюють господарську діяльність у сфері переробної промисловості, а також науково-

дослідну діяльність, діяльність у сфері інформації і телекомунікацій та відносяться до IV- V класу шкідливості.

VIII. ПЕРЕВАЖНІ, СУПУТНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Основні містобудівні вимоги до освоєння території індустріального парку:

- дотримання положень затвердженої містобудівної документації (генерального плану території) при розміщенні будівель і споруд, трасуванні проектних проїздів із дотриманням їх ширини в межах проектних поперечних профілів та резервуванням відповідних площ, а також трасування лінійних інженерних комунікацій;
- забезпечення нормативних санітарно-захисних зон;
- виконання комплексного благоустрою та озеленення території.

Зважаючи на державну політику в галузі енергозбереження, сучасні світові тенденції та постійне зростання цін на енергоресурси, пі час проектування та будівництва об'єктів доцільно максимально повно використовувати сучасні високоефективні енергозберігаючі технології та матеріали, зокрема конструкції з мінімальним коефіцієнтом теплопровідності, сучасні альтернативні джерела енергії, інженерне обладнання з високим коефіцієнтом корисної дії тощо.

Під час подальшого проектування планувальна комплектація виробничих майданчиків, черговість будівництва і проектні рішення можуть уточнюватись і змінюватись, але за умови дотримання діючих нормативних вимог, загальної планувальної композиції розміщення виробничих майданчиків, які повинні відповідати класу шкідливості не більше ніж в проекті, зокрема розривів до елементів інженерної інфраструктури, кількості паркувальних машиномісць згідно розрахунку, тощо.

Види використання території індустріального парку повинні відповідати положенням плану зонування м. Суми.

На етапі створення індустріального парку передбачається, що в результаті функціонування індустріального парку слід очікувати:

- забезпечення охорони навколишнього середовища під час облаштування та функціонування індустріального парку шляхом впровадження сучасних технологій;
- підвищення соціальних стандартів життя мешканців міста та регіону;
- забезпечення реалізації програм економічного і соціального розвитку міста, міських програм щодо залучення інвестицій, підтримки підприємництва, соціальних програм.

Створення нових робочих місць

Ураховуючи практику розвинених країн Європи, при абсолютному заповненні території індустріального парку учасниками, прогнозується створення близько 1050- 1400 робочих місць. У відповідності до припущень, перші виробничі потужності в межах індустріального

парку будуть запущені через 2 роки після затвердження ДПТ, а повне освоєння території індустріального парку відбудеться протягом наступних 7-8 років.

Функціонування індустріального парку дасть можливість зменшити рівень безробіття.

Очікувані обсяги експорту продукції

Згідно інвестиційних пропозицій, питома вага експортної продукції у загальному обсязі реалізованої в індустріальному парку «Суми» продукції становитиме не менше 50 відсотків.

Залучення прямих інвестицій

Розрахунок орієнтовного обсягу залучених прямих інвестицій базується на припущенні, що інвестиційно привабливий проект повинен мати термін окупності не більше 10 років, тобто період, за який інвестор планує повністю повернути вкладені інвестиції у вигляді прибутку.

Підсумовуючи вище сказане, можна передбачати, що функціонування індустріального парку «Суми» забезпечить збільшення надходжень до бюджетів усіх рівнів та ефективне використання інноваційного потенціалу підприємств виробничої сфери, а також сприятиме економічному розвитку і, як наслідок, підвищенню рівня життя населення.

Містобудівні умови та обмеження індустріального парку «Суми» будуть розроблені окремо на кожний виробничий майданчик.

Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд, а також до червоних ліній приймаються згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

ІХ. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ

Детальним планом території передбачене транспортно-пішохідне сполучення виробничих майданчиків індустріального парку «Суми» з існуючою транспортно-пішохідною інфраструктурою міста. Так адміністративна будівля, де може бути розташована керуюча компанія знаходиться поряд із головним (парадним) в'їздом на територію індустріального парку «Суми» з автодороги Суми - Нижнє Піщане. Біля цього в'їзду передбачений карман для очікування дозволу на в'їзд крупногабаритного вантажного транспорту.

Під'їзний шлях Суми - Нижнє Піщане на момент розробки детального плану - це єдиний в'їзд на територію індустріального парку «Суми» та єдине місце візуального сприйняття забудови даної виробничої території.

Також запроектовано ще додатковий в'їзд (вход) на територію індустріального парку «Суми», розташований біля прохідної заводу бурильних обважених труб.

В'їзд (вход) біля прохідної заводу бурильних обважених труб розрахований на прийняття потоку робочої сили - до 1000 робітників у зміну. Дане сполучення в цьому місці найбільш вдале для прийняття пішохідних потоків робітників, оскільки поряд знаходиться

кінцева зупинка міського громадського транспорту по вул. Брянській.

Детальний план території розроблений з урахуванням функціонального зонування та ефективного обслуговування виробничих майданчиків, створення нормальних умов для розміщення виробництва, розподілу потоків транспорту, пішоходів, а також виконання екологічних, санітарних і протипожежних норм.

Планувальна схема визначилася містобудівною ситуацією, рельєфом місцевості, технологічними зв'язками, розташуванням виробничих майданчиків з будівлями і спорудами, а також об'єктами інженерно-транспортної інфраструктури, транспортними зв'язками. До всіх виробничих майданчиків запроектовані автомобільні під'їзди і стоянки розрахунковою місткістю, а території виробництв забезпечені автомобільними під'їздами з розворотними майданчиками.

Протипожежне обслуговування проектних підприємств здійснюється пожежним депо по вул. Ковпака на відстані до 2 км. З урахуванням того, що час прибуття пожежно-рятувальних підрозділів до місця виклику перевищує 10 хвилин передбачено влаштування на території детального плану пождепо на 1 автомобіль, на господарсько-питному протипожежному водопроводі встановлюються пожегідранти. Крім того, на підприємствах повинні бути встановлені пожежні щити та ящики з піском. Рішеннями детального плану забезпечується вільний під'їзд пожежних машин до всіх будівель і споруд і можливість їх маневру.

Організація руху транспорту по основних дорогах на проектних ділянках здійснюється по найкоротших шляхах, ширина проїзду 7 м (2 смуги).

Х. ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ

Питання житлового фонду та розселення згідно завдання на проектування детальним планом території не передбачено через відсутність житлових будинків на даній території та в радіусі 2 км. Передбачається, що працюючі робітники мають житло.

ХІ. СИСТЕМА ОБСЛУГОВЦВАННЯ НАСЕЛЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ОСНОВНИХ ОБ'ЄКТІВ ОБСЛУГОВУВАННЯ

Система обслуговування населення існуюча. Підприємства громадського харчування службового користування знаходяться на території індустріального парку «Суми». Інші обслуговуючі підприємства знаходяться в місті.

ХІІ. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА, ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ, ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ І ПІШХОДІВ

Земельна ділянка забезпечена зручними автотранспортними шляхами, знаходиться поблизу автомобільної дороги державного значення Н-07 Київ-Суми-Юнаківка (1,3км), а

також в безпосередній близькості до автодороги з твердим покриттям Суми-Піщане, що проходить поруч з ділянкою, та вул. Брянською.

За потреби у залученні вантажного авіатранспорту, для його прийому може бути використаний Сумський аеропорт, злітно-посадкова смуга якого має можливість приймати вантажні літаки.

Враховуючи, що поруч із земельною ділянкою розташовані діючі підприємства, до яких підведені залізничні колії для забезпечення технологічних потреб - переміщення сировини та готової продукції, існує технічна можливість заведення необхідних залізничних колій на територію індустріального парку, як варіант, при технологічній потребі у залізничному транспорті, можна використати існуючу тупикову колію з розвантажувальним майданчиком на півночі від індустріального парку по договору співробітництва з її власником.

Вїзд - виїзд автомобільного транспорту на територію індустріального парку здійснюється з вулиці Піщаної в північній частині території, також передбачений додатковий виїзд в південній частині території: на вул. Брянську, яка виходить на проспект Курський.

Згідно інформації КП «Шляхрембуд» СМР стан дороги по вулиці Брянській знаходиться в неналежному стані і потребує капітального ремонту або реконструкції, що буде прийнято окремим рішенням СМР.

Між підприємствами прокладені автомобільні дороги. Ширина доріг в червоних лініях складає 19,0 – 33,0 м, червоні лінії співпадають з межами виробничих ділянок індустріального парку «Суми». Ширина проїзної частини автодоріг - 7,0 м.

Для всіх автодоріг передбачене тверде покриття та обмеження бетонним бортовим каменем. По всій території передбачено двосторонній рух транспорту.

Для зручності руху працюючих передбачені тротуари.

Організація руху транспорту і пішоходів до підприємств індустріального парку передбачена існуючою системою руху громадського транспорту і пішоходів в даному районі. Автостоянки для потреб індустріального парку улаштовуються в межах ділянки поруч з кожною виробничою ділянкою.

ХІІІ. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД

Детальним планом розроблена схема інженерних мереж з урахуванням наявних на території промислового вузла комунікацій.

Взаємне розташування інженерних мереж, їх положення відносно до проєктуємих об'єктів, автодоріг необхідно здійснювати згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та технічних умов.

Поруч з земельною ділянкою розташовані наступні інженерні комунікації:

а) електричні мережі. Джерело електропостачання - електрична підстанція «Вузлова» 110/6кВ по вулиці Піщана;

б) водопровідні мережі. Джерело водопостачання - по вулиці Піщана від артезіанської свердловини на Тополянському водозаборі;

в) каналізація. Система водовідведення - будівництво каналізаційної насосної станції, будівництво каналізаційного напірного колектору розрахункового діаметру по вул. Брянській з подальшим підключенням до діючого колектору по проспекту Курському.

г) поверхневі води. Поверхневі води перед скиданням в каналізацію до рівня нормативних показників очищаються кожним учасником індустріально парку самостійно та підключаються до каналізаційних мереж розрахункового діаметру по вул. Брянській з подальшим підключенням до діючого колектору по проспекту Курському.

д) газопровідні мережі. Джерело газопостачання - підключення від існуючої трубопровідної мережі з ГРП, розташованими на території заводу «Центроліт»;

е) телекомунікаційні мережі. Підключення від відомчих кабелів зв'язку, які належать підприємствам, розташованим поряд з даною ділянкою.

Планується, що облаштування об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури до меж індустріального парку буде здійснюватися ініціатором створення – Сумською міською радою, замовник - управління капітального будівництва та дорожнього господарства Сумської міської ради.

Орієнтовні показники потреби в улаштуванні систем інженерної інфраструктури до меж індустріального парку «Суми»

Найменування	Протяжність, м/п	Значення показників		Відстань до джерела підключення, м/п
		Діаметр, мм	Тиск, напруга	
Електричні мережі	700,0	б _{каб} x120мм	6 кВ	120,0
Водопровідні мережі	320,0	Д 200 мм	3 атм	320,0
Каналізаційні мережі	200,0	Д 300 мм	Самоплив -ний колектор	200,0
Система відведення поверхневих дощових вод	1000,0	Д 300 мм	Самоплив -ний колектор	1000,0
Газопровідні мережі	700,0	Д 150 мм	≤0,6 МПа	700,0
Телекомунікаційні мережі	2000,0	ТППеп 20x2x0,4 мм	20 пар	230,0

Орієнтовні показники потреби в улаштуванні транспортної інфраструктури до меж індустріального парку «Суми»

Найменування	Протяжність м/п	Значення показників		Примітка
		Площа проїзду м ²	Площа тротуару м ²	
Під'їзні шляхи	340,0	2380,0	1020,0	Ширина проїзду 7,0м Ширина тротуару 3,0м

XIV. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ, ВИКОРИСТАННЯ ПІДЗЕМНОГО ПРОСТОРУ

Вертикальне планування території обумовлене існуючим рельєфом місцевості з урахуванням відміток існуючої поверхні і прилеглих територій, умовами відводу поверхневих вод.

Відведення поверхневих дощових і поталих вод на ділянці здійснюється по лотках проїзної частини автодоріг та відкритих водовідвідних лотках в закриту систему водовідведення з підключенням в існуючу систему дощової каналізації, а також по спланованій поверхні землі, з урахуванням природної інфільтрації ґрунту.

У разі скидання забрудненої промисловими відходами води з території індустріального парку, кожен учасник має самостійно забезпечити її очищення до нормативного рівня.

Даних щодо затоплення території Замовником не надано. Тому заходів з інженерної підготовки і інженерного захисту території не передбачається.

При улаштуванні автодоріг та тротуарів необхідно передбачити зняття рослинного шару ґрунту у відповідності з геологічним обстеженням території.

Використання підземного простору проектом не передбачено.

На території індустріального парку «Суми» передбачено розміщення екологічно безпечних підприємств з найсучаснішими системами переробки промислових відходів, що досягається шляхом впровадження інноваційних, високотехнологічних, конкурентоспроможних маловідходних та безвідходних технологій. Для цього, при проектуванні та будівництві індустріального парку, необхідно впроваджувати наступні заходи:

Заходи щодо охорони атмосферного повітря:

- здійснення контролю за обсягом та складом забруднюючих речовин, що викидаються в атмосферне повітря, ведення постійного обліку;
- впровадження газоочисних установок на підприємствах, що здійснюють викиди забруднюючих речовин;

- впровадження заходів по відведенню та зниженню рівнів виробничих та інших шумів.

Заходи з охорони і раціонального використання водних ресурсів:

- будівництво споруд для очищення стічних вод;

- вдосконалення технологічних процесів виробництва та обладнання, створення оборотних систем виробничого водопостачання, впровадження замкнутого циклу водокористування – багатократне використання води в одному й тому ж виробничому процесі без скидання у природні водні об'єкти стічних вод;

- вдосконалення технологічних процесів виробництва та обладнання, створення оборотних систем виробничого водопостачання, впровадження замкнутого циклу водокористування - багатократне використання води в одному й тому ж виробничому процесі без скидання у природні водні об'єкти стічних вод;

- застосування систем уловлювання та утилізації відходів паливно-мастильних матеріалів та масел (олій).

Заход щодо запобігання або зменшення утворення відходів та екологічно безпечного поводження з ними:

- впровадження маловідходних технологій;

- розроблення та впровадження науково обгрунтованих нормативів на одиницю продукції (сировини та енергії);

- розроблення та впровадження системи поводження з пакувальними матеріалами і тарою; системи збирання, видалення, знешкодження та утилізації відпрацьованих мастил (олив); системи збирання заготівлі та утилізації непридатних до використання транспортних засобів; системи збирання та утилізації електричного та електронного обладнання;

- зберігання та видалення відходів здійснювати відповідно до вимог екологічної безпеки та способами, що забезпечують максимальне використання відходів чи їх передачу іншим споживачам (за винятком захоронення);

- проведення заходів спрямованих на запобігання забрудненню навколишнього природного середовища небезпечними відходами; мати ліцензію на здійснення операцій у сфері поводження з небезпечними відходами або передавати їх суб'єктам господарювання, які мають такі ліцензії.

Заходи з охорони і раціонального використання земель:

- створення захисних зелених зон.

Джерелами шуму, які визначають рівень звукового тиску, є технологічне обладнання, автомобільний транспорт. Рівень звукового тиску на межі житлової забудови не повинен перевищувати допустимих показників.

Проектними рішеннями забезпечується дотримання санітарно-захисної зони - 50 - 100 м. Відстань до найближчої житлової забудови - більше 500 м.

Відведення поверхневих дощових і поталих вод на ділянці здійснюється по лотках з очищенням на очисних спорудах поверхневих стічних вод, а також по спланованій поверхні

землі, з урахуванням природної інфільтрації ґрунту, в існуючу систему водовідведення в даному районі.

Відповідальними за стан території є керівники підприємств.

Видалення промислових відходів буде здійснюватися на повторну переробку, побутових відходів - в систему збирання побутових відходів м. Суми.

XV. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЇ

Зелені насадження розташовані на всій території земельної ділянки. Існуючі зелені насадження, які не пошкоджені та являють собою цінність для поліпшення мікроклімату і є декоративною прикрасою ділянки, максимально зберігаються.

Поперечними профілями автодоріг всередині індустріального парку і по його периметру передбачені озеленені смуги вздовж проїздів і тротуарів, які виконують роль зелених насаджень санітарно-захисних зон.

Благоустрій та озеленення території буде розроблено робочим проектом.

XVI. МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

Детальним планом території передбачається використання території без збільшення санітарних зон та клас шкідливості запропонованих виробництв, IV-V відповідає зонінгу, цільове призначення 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

В складі ДПП розроблений «Звіт про стратегічну екологічну оцінку проекту детального плану території».

XVII. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ

Планується, що улаштування систем інженерно-транспортної інфраструктури до меж індустріального парку буде здійснюватися ініціатором створення – Сумською міською радою, замовник - управління капітального будівництва та дорожнього господарства Сумської міської ради. Орієнтовні показники потреби в улаштуванні систем інженерно-транспортної інфраструктури до меж індустріального парку наведені в розділі XIII. Орієнтовна вартість реалізації цих заходів на кінець 2019 року складає 26751,538 тис. грн.

Облаштування індустріального парку «Суми» в межах земельної ділянки планується за кошти учасників індустріального парку, для цього необхідно розробити проект і робочу документацію по даному об'єкту.

XVIII. МАТЕРІАЛИ ПРОВЕДЕНИХ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПОПЕРЕДНІХ РОБІТ, ВИКОНАНИХ СПЕЦІАЛІЗОВАНИМИ ПРОЕКТНИМИ ОРГАНІЗАЦІЯМИ (ЗА

Немає в наявності.

XIX. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

Показники	Одиниця виміру	Значення показників		
		Існуючий стан	Етап від 3 років до 7 років	Етап від 15 років до 20 років
Територія				
Територія в межах відведеної ділянки, в тому числі:	га	-	17,5284	17,5284
- територія адміністративної будівлі	га/%	-	<u>0,2139</u> 1,22	<u>0,2139</u> 1,22
- територія підприємства по виробництву компонентів для автомобілів	га/%	-	<u>0,9427</u> 5,38	<u>0,9427</u> 5,38
- територія логістичного комплексу	га/%	-	<u>1,4233</u> 8,12	<u>1,4233</u> 8,12
- територія підприємства з виробництва готових металевих виробів, металообробки і машинобудування	га/%	-	<u>3,7685</u> 21,50	<u>3,7685</u> 21,50
- територія підприємства з виробництва гумових та пластмасових виробів	га/%	-	<u>2,1408</u> 12,21	<u>2,1408</u> 12,21
- територія деревообробного підприємства	га/%	-	<u>0,8728</u> 4,98	<u>0,8728</u> 4,98
- територія підприємства з підготовки та зберігання сільськогосподарської продукції	га/%	-	<u>1,3745</u> 7,84	<u>1,3745</u> 7,84
- проїди, тротуари, площі	га/%	-	<u>6,2345</u> 35,57	<u>6,2345</u> 35,57
- зелені насадження	га/%	-	<u>0,5574</u> 3,18	<u>0,5574</u> 3,18
Вулично-дорожня мережа				
Протяжність вулично-дорожньої мережі	км	-	2,751	2,751
Щільність вулично-дорожньої мережі	км/км ²	-	106,56	106,56
Відкриті автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів	маш.-місць	-	158	158
Інженерне обладнання				

<i>Водопостачання</i>				
Водоспоживання, всього	тис.м ³ /добу	-	0,2876	0,2876
- Водоспоживання адміністративної будівлі	тис.м ³ /добу	-	0,0016	0,0016
- Водоспоживання підприємства по виробництву компонентів для автомобілів	тис.м ³ /добу	-	0,0045	0,0045
- Водоспоживання логістичного комплексу	тис.м ³ /добу	-	0,0075	0,0075
- Водоспоживання підприємства з виробництва готових металевих виробів, металообробки і машинобудування	тис.м ³ /добу	-	0,1450	0,1450
- Водоспоживання підприємства виробництва гумових та пластмасових виробів	тис.м ³ /добу	-	0,0950	0,0950
- Водоспоживання деревообробного підприємства	тис.м ³ /добу	-	0,0130	0,0130
- Водоспоживання підприємства з підготовки та зберігання сільськогосподарської продукції	тис.м ³ /добу	-	0,0210	0,0210
<i>Каналізація</i>				
Сумарний об'єм стічних вод	тис.м ³ /добу	-	0,2819	0,2819
Об'єм стічних вод адміністративної будівлі	тис.м ³ /добу	-	0,0016	0,0016
- Об'єм стічних вод підприємства по виробництву компонентів для автомобілів	тис.м ³ /добу	-	0,0045	0,0045
- Об'єм стічних вод логістичного комплексу	тис.м ³ /добу	-	0,0073	0,0073
- Об'єм стічних вод підприємства з виробництва готових металевих виробів, металообробки і машинобудування	тис.м ³ /добу	-	0,1421	0,1421
- Об'єм стічних вод підприємства з виробництва гумових та пластмасових виробів	тис.м ³ /добу	-	0,0931	0,0931
- Об'єм стічних вод деревообробного підприємства	тис.м ³ /добу	-	0,0127	0,0127
- Об'єм стічних вод підприємства з підготовки та зберігання сільськогосподарської продукції	тис.м ³ /добу	-	0,0206	0,0206

Сумарний об'єм поверхневих дощових вод	Максимальна пропускна спроможність м3/с за перщі 15 хвилин		1,5	1,5
<i>Електропостачання</i>	Тис.кВт год			
Споживання сумарне	МВт	-	8,5580	8,5580
Споживання адміністративної будівлі	МВт	-	0,0250	0,0250
Споживання підприємства по виробництву компонентів для автомобілів	МВт	-	0,1980	0,1980
Споживання логістичного комплексу	МВт	-	0,1120	0,1120
Споживання підприємства з виробництва готових металевих виробів, металообробки і машинобудування	МВт	-	5,0040	5,0040
Споживання підприємства з виробництва гумових та пластмасових виробів	МВт	-	2,6250	2,6250
Споживання деревообробного підприємства	МВт	-	0,2570	0,2570
Споживання підприємства з підготовки та зберігання сільськогосподарської продукції	МВт	-	0,3370	0,3370
<i>Газопостачання</i>				
Витрати газу, всього	млн.м ³ /рік	-	2,356	2,356
- в тому числі на комунально-побутові послуги	млн.м ³ /рік	-	2,356	2,356
<i>Теплопостачання</i>				
Споживання сумарне	Гкал/рік	-	11913,7	11913,7
Охорона навколишнього середовища				
Санітарно-захисні зони, всього	га	-	15,0959	15,0959

XX. ПЕРЕЛІК ВИХІДНИХ ДАНИХ (ДОДАТКИ)

- лист Управління архітектури та містобудування № 425/08.01-22 від 07.05.2019 р. про надання довідкової інформації про розроблення детального плану території індустріального парку «Суми»;

- лист КП «Міськводоканал» СМР № 19/2975 від 18.04.2019р. щодо наявної інженерної інфраструктури мереж і споруд водопостачання на території земельної ділянки біля заводу «Центроліт» (район індустріального парку «Суми») начальника управління архітектури та містобудування СМР - головному архітектору Кривцову А.В.;

- лист КП «Міськводоканал» СМР № 19/3878 від 23.05.2019р. щодо надання інформації по водопостачанню та водовідведенню начальнику управління архітектури та містобудування СМР - головному архітектору Кривцову А.В.;

- лист КП «Міськводоканал» СМР № 1432/08.01-22 від 30.10.2019р. щодо надання інформації про найближчі артезіанські свердловини до зазначеного об'єкту начальнику управління архітектури та містобудування СМР - головному архітектору Кривцову А.В.;

- лист ПАТ «Суми газ» № 40002.2—3696-0419 від 24.04.2019р. щодо наявної інженерної інфраструктури мереж і споруд газопостачання на території земельної ділянки біля заводу «Центроліт» (район індустріального парку «Суми») начальника управління архітектури та містобудування СМР - головному архітектору Кривцову А.В.;

- лист ПАТ «Сумиобленерго» № 35/5332 від 18.04.2019 р. про індустріальний парк «Суми» начальнику управління архітектури та містобудування СМР - головному архітектору Кривцову А.В.;

- лист ПАТ «Укртелеком» № 560-вих -50-59E000-2019 від 03.05.2019 р. про наявність відомчих кабелів зв'язку на території індустріального парку «Суми» начальнику управління архітектури та містобудування СМР - головному архітектору Кривцову А.В.;

- лист КП «Шляхрембуд» СМР № 358-01 від 15.04.2019р. про надання інформації начальнику управління архітектури та містобудування СМР - головному архітектору Кривцову А.В.

- лист ТОВ «ІНФОКАР» № 425/08.01-22 від 07.05.2019 р. про зберігання отруйних рідин аміаку.

