

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ ПРОЕКТНИЙ ЦЕНТР УКРАЇНИ

08301, Київська обл., Бориспільський р-н, місто Бориспіль, вул. Ботанічна, буд.1/6,
тел. (067) 605-13-17, e-mail: pcucenter2023@gmail.com



Сертифікат: Серія АА 004978
Свідоцтво: Серія НС 007848
Замовник: Виконавчий комітет Боярської міської ради
Договір: № 84

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

на земельні ділянки із кадастровими номерами 3222486600:04:002:0116,
3222486600:04:002:0161, 3222486600:04:002:0162, 3222486600:04:002:0163,
3222486600:04:002:0201 в межах Боярської міської територіальної
громади, Фастівського району, Київської області

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

Директор



Юлія МЕЛЬНИЧЕНКО

Головний архітектор проекту



Ольга НОВАК

**ГАРАНТІЙНИЙ ЗАПИС
ПРО ВІДПОВІДНІСТЬ ПРОЄКТУ ДІЮЧИМ НОРМАМ І ПРАВИЛАМ**

Містобудівна документація «Детальний план території на земельні ділянки із кадастровими номерами 3222486600:04:002:0116, 3222486600:04:002:0161, 3222486600:04:002:0162, 3222486600:04:002:0163, 3222486600:04:002:0201 в межах Боярської міської територіальної громади, Фастівського району, Київської області» розроблена згідно з чинними нормами, правилами, інструкціями та державними стандартами.

Головний архітектор проєкту



Ольга НОВАК

Інженер-землевпорядник



Андрій СТЕПАНЮК

ЗМІСТ

I. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ:	4
1. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО РОЗСЕЛЕННЯ, ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ	4
2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ	4
3. ОЦІНКА СТРУКТУРИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.....	4
II. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ	7
1. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ	7
2. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ.....	7
2.1. ІСНУЮЧІ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ	7
2.2. ПРОЄКТНІ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ	7
2.3. ВСТАНОВЛЕНІ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ	7
3. ПРОСТОРОВА КОМПОЗИЦІЯ ТЕРИТОРІЇ.....	9
4. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА	14
4.1. ДОРОЖНЬО-ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА	14
4.2. ОРГАНІЗАЦІЯ ПАРКУВАЛЬНОГО ПРОСТОРУ	15
5. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ.....	16
6. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ	17
III. ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ	18
1. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ.....	18
2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ.....	19
2.1. ЗАХОДИ З ЗЕМЛЕУСТРОЮ	19
2.2. РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	20
2.3. ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	20
3. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА.....	25
ДОДАТКИ	26
КОРОТКА ІНФОРМАЦІЯ	27
СКЛАД ПРОЄКТУ	28
ОСНОВНІ ПРОЄКТНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ.....	30
ПРОЄКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ І ОБМЕЖЕНЬ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	32
ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ	35
СУПРОВІДНІ ДОКУМЕНТИ	38

I. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ:

1. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО РОЗСЕЛЕННЯ, ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Детальний план території розташований в північній частині Боярської міської територіальної громади, Фастівського району, Київської області, близько 1,5 км від північної межі села Тарасівка та 1,7 км від с. Крюківщина Вишневої міської територіальної громади, Бучанського району, Київської області.

Територія проектування межує з землями сільськогосподарського призначення (на проектний період - виробничими територіями) та землями запасу в північно-східному напрямку.

З північного заходу на північ, вздовж ділянки проектування проходить Південно-Західна залізниця дільниця Київ-Фастів.

У південно-східному напрямку, на відстані бл. 1 км від межі проектування, проходить обласна автомобільна дорога місцевого значення О-101304 (Київське півкільце – Крюківщина - Боярка), що слугує головним транспортним зв'язком території проектування з громадськими центрами прилеглих населених пунктів с. Тарасівка, с. Крюківщина, м. Боярка та м. Київ.

2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Територія в межах проектування вільна від забудови, вкрита трав'яною рослинністю. В західній частині детального плану території розташована деревна рослинність, вздовж якої проходить місцевий проїзд. У південній частині розташовані території, що освоєні під рілля, які перериваються штучним порушенням рельєфу – насипом та ровом.

Відповідно до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, Переліку об'єктів культурної спадщини Київської області та рішень про взяття пам'яток на державний облік, прийнятих до набрання чинності Законом України «Про охорону культурної спадщини», на території, що розглядається об'єкти культурної спадщини не обліковуються. Функціональні та охоронні зони територій та об'єктів природно-заповідного фонду, територій зарезервованих з метою наступного заповідання, територій та об'єктів екомережі, територій Смарагдової мережі, водно-болотних угідь міжнародного значення, біосферних резерватів програми ЮНЕСКО «Людина і біосфера») безпосередньо в межах території проектування та на прилеглих ділянках відсутні.

3. ОЦІНКА СТРУКТУРИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Територія проектування розташована за межами населених пунктів у Боярській міській територіальній громаді Фастівського району Київської області та складається з 10 земельних ділянок приватної власності загальною площею 9,265 га та земель запасу площею 1,435 га. Площа території в межах проектування складає 10,7 га. Цільове призначення, вид використання, тип власності та категорія земельних ділянок приведена в таблиці 1.3.1.

Склад угідь визначено відповідно до Класифікації угідь та відповідає додатку 4 до Порядку ведення ДЗК, затвердженого постановою КМУ № 1051 від 17.10.2012.

ПЕРЕЛІК ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ ПРОЄКТУВАННЯ

Табл. 1.3.1

№ з/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Тип власності	Цільове призначення:	Категорія земель	Заг.площа ділянки, га	Код угіддя (згідно (КВЗУ))		Землевласник/ землекористувач
						001 01	002 02	
1	3222486600:04:002:0191	Приватна власність	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	Землі сільськогосподарського призначення	0,662	0,662		ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТЕНКОР"
2	3222486600:04:002:0192	Приватна власність	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	Землі сільськогосподарського призначення	0,2206	0,2206		ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТЕНКОР"
3	3222486600:04:002:0184	Приватна власність	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	Землі сільськогосподарського призначення	0,2207	0,2207		ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТЕНКОР"
4	3222486600:04:002:0255	Приватна власність	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	Землі сільськогосподарського призначення	0,2207	0,2207		ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТЕНКОР"
5	3222486600:04:002:0183	Приватна власність	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	Землі сільськогосподарського призначення	1,3242	1,3242		Олійник Юрій Петрович /ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "САД-ЕЛІТ-ПРОДУКТ"
6	3222486600:04:002:0116	Приватна власність	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	Землі сільськогосподарського призначення	1,3232	1,3232		ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТЕНКОР"
7	3222486600:04:002:0161	Приватна власність	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	Землі сільськогосподарського призначення	1,3233	1,3233		Васильченко Максим Олександрович /ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТЕНКОР"
8	3222486600:04:002:0162	Приватна власність	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	Землі сільськогосподарського призначення	1,3236		1,3236	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТЕНКОР"

№ з/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Тип власності	Цільове призначення:	Категорія земель	Заг.площа ділянки, га	Код угіддя (згідно (КВЗУ))		Землевласник/ землекористувач
						001 01	002 02	
9	3222486600:04:002:0163	Приватна власність	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	Землі сільськогосподарського призначення	1,3232	1,3232		ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТЕНКОР"
10	3222486600:04:002:0201	Приватна власність	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	Землі сільськогосподарського призначення	1,3235	1,3235		ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТЕНКОР"
11	Земельна ділянка не сформована				1,435			
Разом					10,700			

II. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ

1. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ

Розділ наведений в окремій брошурі з грифом «Для службового користування».

2. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ

Проєктом визначені існуючі та проєктні планувальні обмеження, що розповсюджуються на територію проєктування. Перелік об'єктів з назвою обмежень, площею в межах земельної ділянки на які розповсюджується обмеження відповідних планувальних обмежень наведені в наступних пунктах.

2.1. Існуючі обмеження у використанні земель

Пункт наведено в окремій брошурі з грифом «Для службового користування».

2.2. Проєктні обмеження у використанні земель

Проєктними рішеннями визначені проєктні планувальні обмеження, що розповсюджуються на територію проєктування:

Назва об'єкту	Тип обмеження	Код обмеження	Розмір обмеження	Обґрунтування
Вулиці та дороги у промислових зонах	Територія в червоних лініях	06.01.1	15 м	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»

Проєктні планувальні обмеження в розрізі земельних ділянок наведені у табл.2.2.1.

Характеристика проєктних планувальних обмежень, що розповсюджуються на територію проєктування та відносяться до матеріалів, що містять інформацію обмеженого використання наведені в окремій брошурі з грифом «Для службового користування».

2.3. Встановлені обмеження у використанні земель

Відповідно до Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. № 654, проєктом визначені існуючі та проєктні планувальні обмеження.

Завданням на розробку ДПТ не передбачається встановлення обмежень у використанні земельних ділянок. У разі необхідності визначені проєктні планувальні обмеження, що наведені в окремій брошурі ДСК, можуть бути встановлені у порядку визначеному діючими нормативно-правовими актами.

ПРОЄКТНІ ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ В РОЗРІЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ ПРОЄКТУВАННЯ

Таблиця 2.2.1

№	Кадастрові номери земельних ділянок, на які розповсюджується обмеження	Код обмеження	Назва обмеження	Назва об'єкту	Площа обмеження в межах земельної ділянки, га	Розмір обмеження, м	Обґрунтування
	3222486600:04:002:0116	06.01.1	Територія в червоних лініях	Вулиці та дороги в промислових зонах	0,0101	15	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»
	3222486600:04:002:0161				0,0110		
	3222486600:04:002:0162				0,0119		
	3222486600:04:002:0163				0,0128		
	3222486600:04:002:0201				0,0140		
	Земельна ділянка не сформована				0,7627		

3. ПРОСТОРОВА КОМПОЗИЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

Площа території проектування визначена відповідно до викопіювання та становить **10,7000 га**. Територія проектування розташована за межами населених пунктів, на території Боярської міської територіальної громади. Проектні рішення діючих генеральних планів прилеглих населених пунктів не розповсюджуються на територію, що розглядається. Комплексний план просторового розвитку території Боярської міської територіальної громади наразі не розроблений. На територію проектування впливають рішення містобудівної документації вищого рівня – Схеми планування території Київської області, затвердженої рішенням Київської обласної ради № 114-05 VIII від 09 вересня 2021 року, відповідно до якої територія в межах проектування передбачена як проектна «виробнича територія».

Територія проектування межує:

↑ На півночі та ← заході – з зеленими насадженнями та залізничними коліями;

↑→ На північному-сході - з землями сільськогосподарського призначення (на проектний період - кладовище) та існуючим підприємством V-го класу шкідливості;

↓ На півдні та → сході – з землями сільськогосподарського призначення (на проектний період - виробничими територіями).

На прилеглій території за межами проектування (вздовж північної межі ДПТ) розроблена та затверджена містобудівна документація місцевого рівня: «Детальний план території кварталу обмеженого межею с.Крюківщина, лісосмугою та залізницею, орієнтовною площею - 110га в межах Боярської міської ради Фастівського району Київської області» (розробник – ТОВ «УКРГРУППРОЕКТ ПЛЮС», 2021рік).

Територія проектування має вигідне географічне положення та зручні транспортні зв'язки з прилеглими територіям; прийняті проектні рішення містобудівної документації вищого рівня, а також існуючі та проектні планувальні обмеження, що розповсюджуються на територію в межах проектування, роблять її інвестиційно привабливою для розміщення проектної забудови промислових підприємств.

Основними принципами планувально-просторової організації при розробленні детального плану території, на яких базується проектне рішення, являються:

- місцеположення території проектування в планувальній структурі Боярської міської територіальної громади, з врахуванням існуючих та проектних транспортних зв'язків з прилеглими функціональними зонами;
- організація транспортних зв'язків, що доповнюють загальну схему транспорту;
- забезпечення проектної території виробничих підприємств відповідним рівнем благоустрою та нормативною кількістю автостоянок;
- додержання санітарних та протипожежних норм при розміщенні проектної забудови;
- організація транспортної та інженерної інфраструктури з урахуванням виробничо-технічних зв'язків;
- захист територій від небезпечних наслідків виробничої діяльності, ерозії, абразії, заболочування, засолення і забруднення підземних вод і відкритих водойм стічними водами, відходами виробництва;

- о організація мережі громадського обслуговування працюючих;
- о створення без бар'єрного середовища в межах території проектування.

Основні фактори, які впливають на ідею, архітектурно-планувальної та об'ємно-просторової організації території є:

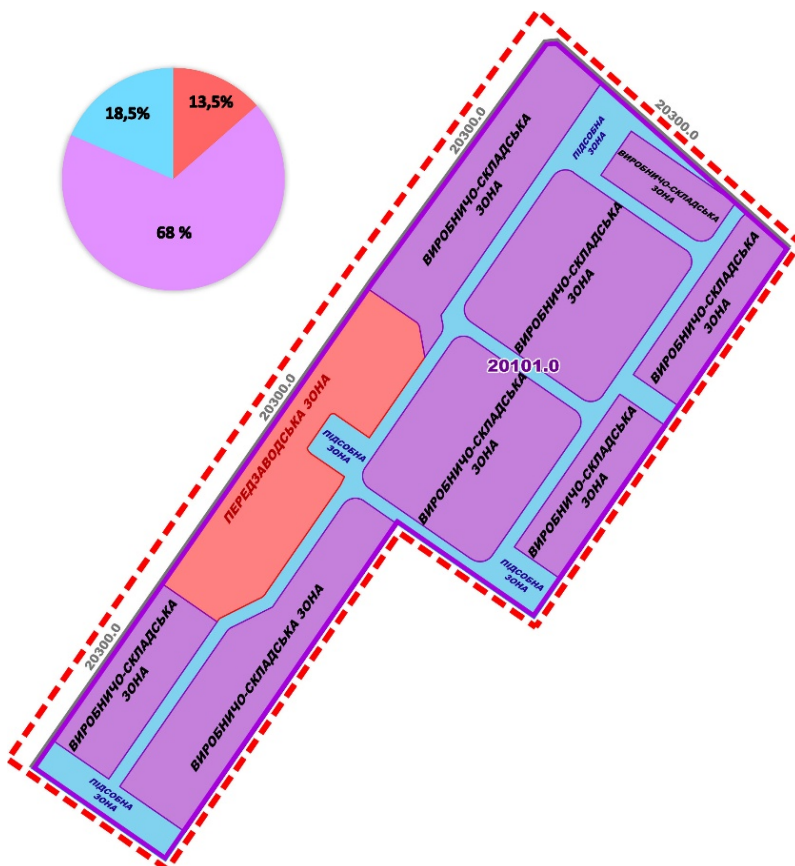
- проєктні рішення містобудівної документації вищого рівня;
- забезпечення санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших містобудівних умов.
- планувальні обмеження;
- перспективна вулично-дорожня мережа (визначена раніше розробленою містобудівною документацією за межами ДПТ);
- близьке розташування території до основних транспортних зв'язків м. Боярка, м. Вишневе та м. Київ;
- проходження залізничних колій на прилеглих територіях;

В межах проєктування передбачено розміщення проєктного промислового підприємства V категорії шкідливості– підприємства металообробної промисловості з термічною обробкою без ливарень (відповідно до додатку №4 ДСП-173).

Функціональне зонування.

Відповідно до п.63 розділу V прикінцевих положень ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» та п. 28 Постанови КМУ №926 функціональне призначення території визначається детальним планом території, а відомості про функціональні зони вносяться до Державного земельного кадастру на підставі таких затверджених детальних планів територій.

Відповідно до Класифікатору видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок рішеннями ДПТ визначене наступне функціональне призначення території:



- території промислових підприємств (код виду функціонального призначення 20101.0);
- території вулиць та доріг (код виду функціонального призначення 20300.0).

- Проектними рішеннями на території промислових підприємств (код виду функціонального призначення 20101.0), загальна площа якої становить 9,885 га, що складає 92% від загальної площі ДПТ, передбачено наступне зонування:

Передзаводська зона - розташована вздовж проєктної вулиці в червоних лініях (вздовж північно-західної межі ДПТ). У своєму складі налічує

головний в'їзд на територію промислового підприємства, 2 пункти КПП, 2 адміністративно-побутові будівлі, майданчики для тимчасового зберігання легкових автомобілів працівників та відвідувачів підприємства.

Загальна площа передзаводської зони становить **1,3340 га** (13,5% від площі проєктного промислового підприємства), до складу якої входить:

Площа забудови адміністративно-побутових блоків	- 0,3115 га
Площа забудови КПП	- 0,0040 га
Площа основного проїзду	- 0,0900 га
Площа твердого покриття	- 0,6470 га
Площа зелених насаджень обмеженого користування	- 0,2565 га
Площа майданчиків для відпочинку	- 0,0250 га

ХАРАКТЕРИСТИКА АДМІНІСТРАТИВНО-ПОБУТОВИХ БУДІВЕЛЬ

Найменування	Площа забудови, м ²	Кількість поверхів	Загальна площа, м ²	Кількість прац.
Будівля №1	1265	3	3795	49
адміністративних приміщень			1770	45
побутових приміщень			885	
інше			1140	4
Будівля №2	1850	3	5550	49
адміністративних приміщень			2600	45
побутових приміщень			1300	
інше			1650	4
Пост охорони №1	20	1	20	1
Пост охорони №2	20	1	20	1
ВСЬОГО В МЕЖАХ ДПТ	3155		9385	100

Виробничо-складська зона - умовно розділена на дві частини (північну і південну), налічує у своєму складі 11 виробничо-складських будівель (9 буд. розташовані у північній частині ДПТ, 2 буд. - у південній), розвантажувальні майданчики та майданчики для тимчасового зберігання вантажних автомобілів.

Загальна площа виробничо-складської зони – **6,714 га** (68% від площі підприємства), до складу якої входить:

Площа забудови виробничо-складських будівель	3,0251 га
Площа твердого покриття	2,6000 га
Площа зелених насаджень обмеженого користування	1,0889 га

ХАРАКТЕРИСТИКА ВИРОБНИЧО-СКЛАДСЬКИХ БУДІВЕЛЬ

Найменування	Площа забудови, м ²	К-сть поверхів	Загальна площа, м ²		К-сть працівників
			виробничо-складських приміщень	адміністративно-побутових приміщень*	
Будівля №1	1944	1	1944	432	30
Будівля №2	1944	1	1944	432	30
Будівля №3	1296	1	1296	324	20
Будівля №4	3240	1	3240	1080	45

Найменування	Площа забудови, м ²	К-сть поверхів	Загальна площа, м ²		К-сть працівників
			виробничо- складських приміщень	адміністративно- побутових приміщень*	
Будівля №5	3240	1	3240	1080	45
Будівля №6	3024	1	3024	1008	40
Будівля №7	3024	1	3024	1008	40
Будівля №8	1620	1	1620	324	25
Будівля №9	1620	1	1620	972	25
Будівля №10	6199	2	12398		100
Будівля №11	3100	1	3100		25
ВСЬОГО В МЕЖАХ ДПТ	30251		36450	6660	425

*Примітка: адміністративно-побутові приміщення у складі будівель №1-9 передбачені на «антресольному» поверсі, вбудованому в об'єм основного поверху.

Підсобна зона складається з основного проїзду (забезпечує під'їзд до всіх виробничо-складських будівель та майданчиків для розвантаження), інженерних споруд та майданчиків для збору відходів.

Загальна площа підсобної зони становить – **1,837 га (18,5%)**, до складу якої входить:

Площа основного проїзду	1,2265 га
Площа проїздів, твердого покриття	0,2875 га
Площа зелених насаджень обмеженого користування	0,3230 га

Між будинками і спорудами протипожежні відстані визначені відповідно до ступеню вогнестійкості будинку (табл.15.2 ДБН Б.2.2-12:2019) і становлять не менше 12 м.

➤ **Території вулиць та доріг (код виду функціонального призначення 20300.0)** в складі детального плану займають площу - **0,8150 га** і складають 8% від загальної площі ДПТ. Розташовані вздовж північної та західної межі проектування. Територія в червоних лініях вулиць призначається для спорудження проїзної, пішохідної, озелененої частин вулиці, влаштування велосипедних доріжок та необхідних інженерних мереж у підземному просторі. В складі територій вулиць і доріг передбачено:

Площа проїзної частини	0,3700 га
Площа велосипедно-пішохідних доріжок	0,3240 га
Площа зелених насаджень спеціального призначення	0,1210 га

Проектним рішенням передбачено освоєння території проектування в короткостроковий період реалізації – до 5-ти років.

Благоустрій території.

Благоустрій та озеленення територій виконаний відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій» наказу №173 від 19.09.96 Міністерства охорони здоров'я України «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів». Проектними рішеннями передбачено заходи з комплексного благоустрою території в межах ДПТ:

20101.0 Території промислових підприємств

В складі території проектного промислового підприємства передбачено формування

передзаводської зони з передзаводською територією, площа якої складає 0,40 га, відсоток озеленення якої складає 0,16 га, що становить 40% та задовольняє вимогу п.7.4 ДБН Б.2.2-5:2011.

В межах передзаводської зони проектного промислового підприємства передбачено розмістити зони для короткочасного відпочинку працівників. Загальна площа зон відпочинку в межах ДПТ складає – 950 м² (550 м² біля адміністративно-побутової будівлі №1 та 400 м² біля адміністративно-побутової будівлі №2), що задовольняє вимогу п.7.11 ДБН Б.2.2-5:2011 (1-1,2 м² на 1 місце у найбільш численну зміну), у т.ч. площа твердого покриття майданчиків – 250 м² (150 м² та 100 м² відповідно).

Проектні майданчики для відпочинку обладнані твердими видами покриття (фем), м'якими видами покриття (газоном), елементами сполучення поверхонь, озелененням, лавами, столами для ігор, урнами для збору сміття, освітлювальним обладнанням. Зони для відпочинку максимально ізольовані від виробничої території захисними насадженнями або тимчасовими огороженнями. Усі об'єкти зон відпочинку повинні передбачуватись доступними для маломобільних груп населення.

Проектним рішенням передбачено створення безперешкодного середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення шляхом організації безперешкодного руху пішоходів по території виробничої забудови, доступного входу у виробничі, адміністративно-побутові та інші допоміжні будівлі, обладнані пандусами з ухилом не більше ніж 1:12 та іншими спеціалізованим підйомними пристроями, організацією місць для паркування автомобілів маломобільних груп населення найближче до входу у адміністративно-побутові приміщення, відповідно до вимог ДБН В.2.2-40:2018.

Під час проектування пішохідних зв'язків в межах ДПТ забезпечено мінімальну кількість перетину з транспортними комунікаціями, можливість безпечного і безперешкодного пересування пішоходів, у т.ч. маломобільних груп населення, доступу до адміністративно-побутових будівель та приміщень, ширина пішохідних доріжок прийнята не менше 2м.

Передбачено розміщення проїздів, що забезпечують під'їзд індивідуального легкового транспорту до проектних об'єктів, а також проїзд спец. техніки. Загальна площа твердого покриття в межах зони 20101.0 складає – 4,851га (3,5345 га – проїздів, мощення та 1,3165 га – основних проїздів, асфальтобетону).

Основною зоною формування озелених територій в межах розробки ДПТ є зелені насадження обмеженого користування. З метою забезпечення оптимальних умов праці в проєкті виконано розрахунок площі озелених територій. Загальна площа озеленення територій промислових підприємств визначена згідно з п.7.3 ДБН Б.2.2-5:2011 для територій площею більше ніж 5000 м² – із розрахунку 10% від загальної площі території. У такому разі нормативна площа озеленення промислових підприємств в межах ДПТ складе 1,007 га. Згідно з проектними рішеннями площа зелених насаджень обмеженого користування складає 1,6684 га, що повністю задовольняє вимогу нормативних актів.

Для озеленення територій підприємств необхідно застосовувати місцеві види деревно-чагарникових рослин з урахуванням їх санітарно-захисних та декоративних властивостей і стійкості до шкідливих речовин, які виділяються підприємствами. Озеленення запроєктовані вздовж пішохідних комунікацій, навколо майданчиків для відпочинку у вигляді газонів і квітників, рядових посадок дерев і кущів. У виробничо-складській зоні передбачено мінімальне озеленення у вигляді газонів та посадок кущів, задля уникнення скупчення шкідливих речовин, що можуть виділятися при виробничій діяльності.

Передбачено організацію санітарно-захисної зони промислових підприємств, що входить в

межі розробки ДПТ. Територія санітарно-захисної зони упорядкована та розпланована: площа озеленення санітарно-захисної зони в межах ДПТ складає 0,69га вздовж західної межі проектування та представлена у вигляді насаджень шириною 12-17м.

20300.0 Території вулиць і доріг

Проектом передбачені заходи щодо комплексного благоустрою території, відповідного озеленення, проектування проїзних частин вулиць, заїздів на територію підприємства з нормативним радіусом заокруглення бортового каменю (не менше 10 м), велосипедно-пішохідних доріжок з твердим покриттям, влаштування зупинок громадського транспорту за потреби.

4. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

4.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Основна концепція розвитку транспортної схеми в межах проектування полягає в організації єдиної системи зв'язків між територією проектування та прилеглими функціональними зонами та вулично-дорожньою мережею Боярської міської територіальної громади.

Основний під'їзд до території проектування відбуватиметься з північно-східного напрямку від обласної автомобільної дороги місцевого значення О-101304, що слугує головним транспортним зв'язком території проектування з громадськими центрами населених пунктів с.Тарасівка, м. Боярка та м. Київ.

Основний під'їзд шириною 6м (з двостороннім рухом), по якому передбачено рух вантажного та легкового транспорту частково реалізований за межами проектування.

Класифікація вулично-дорожньої мережі прийнята відповідно до раніше затвердженої містобудівної документації («Детальний план території кварталу обмеженого межею с.Крюківщина, лісосмугою та залізницею, орієнтовною площею - 110га в межах Боярської міської ради Фастівського району Київської області») та доповнена проектними рішеннями в межах даного ДПТ:

Профіль І-І – вулиці у промислових зонах – забезпечують зв'язок території проектування з прилеглими територіями та обласною автомобільною дорогою місцевого значення О-101304, проходять вздовж південної та західної межі ДПТ:

Ширина в червоних лініях – 15 м

Проїзна частина – 6 м

Велосипедно-пішохідні доріжки – 3м (з обох боків вулиці).

Поперечні профілі вулиць приведені на графічних матеріалах у М 1:100.

Головний в'їзд на територію промислового підприємства визначений вздовж західної межі проектування з проектною вулиці в червоних лініях. Ширина автомобільного заїзду складає 15 м, з подальшим розділенням транспортного потоку на в'їзд в північну та південну частину підприємства через контрольні-пропускні пункти. Додаткові в'їзди/виїзди на територію для вантажного транспорту заплановані у північній (розділений в'їзд/виїзд) та південній частині ДПТ (виїзд на загальний проїзд промислової зони Боярської громади). Заокруглення бортових каменів передбачено не менше 10 м.

На прилеглих територіях за межами проектування (вздовж північно-західної межі ДПТ) проходять існуючі залізничні колії (Південно-Західна залізниця дільниця Київ-Фастів). Обслуговування проектного промислового підприємства залізничними шляхами не передбачено.

Рух вантажного транспорту по території, під'їзд до розвантажувальних майданчиків, передбачено по проїздах з двостороннім та одностороннім рухом. Ширина проїзної частини

двосторонніх проїздів для вантажних автомобілів складає 9,0 м, для односторонніх проїздів – 4,5 м.

Рух легкового транспорту передбачено у західній частині ділянки поблизу адміністративно-побутових будівель (передзаводська зона) для доступу до відкритих майданчиків для тимчасового зберігання легкових автомобілів по односторонніх проїздах шириною 4,0 м.

Односторонні проїзди шириною 3,5м передбачені для руху спец.техніки – під'їзду машин до інженерних споруд та проїзду пожежної техніки.

Відстані від бортового каменю проїзної частини проїзду до проектних будівель і споруд в межах ДПТ прийняті з урахуванням вимог табл.7.1 та вимог до проїздів для пожежних автомобілів п.15.3.2 ДБН Б.2.2-12:2019.

Проїзна частина тупикових проїздів, довжина яких не більше 150 м, в межах проектування закінчується майданчиками для розвороту не менше 12х12м (відповідно до вимог п.15.3.6 ДБН Б.2.2-12:2019).

Проектом визначений порядок організації руху транспорту та пішоходів із забезпеченням безпеки дорожнього руху, завдяки розділенню транспортних та пішохідних потоків, встановленню відповідних інформаційних знаків. На основних перехрестях передбачені пішохідні переходи, що дасть можливість організувати безперервний та безпечний рух пішоходів.

В даному проекті передбачається створення безбар'єрного простору для всіх категорій маломобільних груп населення. При будівництві будинків і споруд, а також при облаштуванні території рекомендовано враховувати різні види тактильних засобів на пішохідних шляхах, вимоги до застосування опоряджувальних матеріалів для організації шляхів евакуації та пожежобезпечних зон, тощо.

Організація громадського транспорту для обслуговування працівників та відвідувачів в межах ДПТ та на прилеглих територіях – відсутня. Найближча існуюча зупинка громадського транспорту розташована на відстані 1,5 км в межах с.Крюківщина Вишневої міської територіальної громади вздовж автодороги О-101304. В межах ДПТ проходження маршрутів громадського пасажирського транспорту не передбачено. В проекті заплановано, що доставка персоналу та підвіз працівників підприємства до робочого місця відбуватиметься організованими маршрутами відомчого транспорту.

4.2. Організація паркувального простору

В межах території проектування передбачені місця для тимчасового зберігання легкових автомобілів згідно з проведеними розрахунками відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території».

РОЗРАХУНОК МІСЦЬ ЗБЕРІГАННЯ АВТОМОБІЛІВ ДЛЯ ПРОМИСЛОВИХ ПІДПРИЄМСТВ

№	Найменування	Нормативні показники		Розрахункові показники	
		маш.-місце	м2	маш.-місце	м2
	Промислові підприємства	7-10 на 100 прац.у двох суміжних змінах	11,5	53	609,5

Нормативна площа одного машино/місця для тимчасового перебування автотранспорту, визначена в розмірі 11,5 кв. метрів (2,3 м × 5,0 м), без врахування проїздів, згідно з підпунктом 5.2 пунктом 5 ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».

В межах території проектування запроектовані стоянки для автомобілів маломобільних груп населення, що визначені спеціальною розміткою і спеціальними знаками. Нормативна площа одного машино/місця визначена в розмірі 17,5 м² (3,5м x 5,0 м) відповідно до підпункту 6.3 пункту 5 ДБН В.2.3-15-2007.

Площа одного машино/місця для тимчасового перебування вантажного автотранспорту, визначена в розмірі 42,0 м² (3,5 м × 12,0 м).

Місце розташування в межах детального плану території автостоянок для тимчасового зберігання автомобілів працівників та відвідувачів підприємства, в тому числі стоянки автомобілів маломобільних груп населення, що визначено спеціальною розміткою та спеціальними знаками, та автостоянок для зберігання вантажного транспорту відображено на схемі транспортної мобільності та інфраструктури:

- Відкритий майданчик для тимчасового зберігання легкових автомобілів працівників та відвідувачів розташовано у західній частині ДПТ (передзаводська зона). Територія парковки розділена контрольно-пропускним пунктом для впровадження контрольно-пропускної системи доступу на територію промислового підприємства.
- Місця для зберігання вантажного транспорту розосереджені по території підприємства та розташовані біля кожної виробничо-складської будівлі.

РОЗПОДІЛ МІСЦЬ ДЛЯ ЗБЕРІГАННЯ АВТОТРАНСПОРТНИХ ЗАСОБІВ В МЕЖАХ ДПТ

№	Найменування	К-сть маш.-місць	Площа, м ²	Розміщення в межах ДПТ
	Місця для тимчасового зберігання легкових автомобілів, всього, у т.ч.:	144	1704	Передзаводська зона
	для маломобільних груп населення	8	140	Відстань до КПП/головного входу до будівлі – 10 м
	Місця для зберігання вантажних автомобілів	33	1683	Виробничо-складська зона

Відповідно до вимог п.15.2.10 та табл. 10.6 ДБН Б.2.2-12:2019 відкриті стоянки для зберігання автотранспорту запроєктовані з дотриманням наступних відстаней:

- Автостоянки місткістю до 50 легкових автомобілів включно до громадських будинків (адміністративно-побутових будівель) – 10 м;
- Автостоянки вантажних автомобілів до виробничих будівель та споруд III ступеня вогнестійкості з боку стін з прорізами – не менше 9 м;
- Автостоянки вантажних автомобілів до виробничих будівель та споруд III ступеня вогнестійкості з боку стін без прорізів – не нормується (в ДПТ прийнято не менше 2 м).

5. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ

5.1. Водопостачання та водовідведення

Розділ наведений в окремій брошурі з грифом «Для службового користування».

5.2. Електропостачання

Розділ наведений в окремій брошурі з грифом «Для службового користування».

5.3. Газопостачання

Розділ наведений в окремій брошурі з грифом «Для службового користування».

5.4. Теплопостачання

Розділ наведений в окремій брошурі з грифом «Для службового користування».

5.5. Трубопровідний транспорт

Розділ наведений в окремій брошурі з грифом «Для службового користування».

5.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

Розділ наведений в окремій брошурі з грифом «Для службового користування».

5.7. Санітарне очищення території

Норми накопичення твердих побутових відходів (ТПВ) прийняті згідно з ДБН Б 2.2-12:2019. Розрахунковий об'єм накопичення твердих побутових відходів наведено в таблиці 5.7.

РОЗРАХУНКОВИЙ ОБ'ЄМ НАКОПИЩЕННЯ ТПВ

Таблиця 5.7.

№	Об'єкти утворення ТПВ	Розрах. одиниці	Річна норма утворення ТПВ	
			кг (т)	м ³
	Працівники промислового підприємства	525 прац.	157500 (157,5)	1050
	Сміття з удосконаленого покриття	35595 м ²	35595 (35,595)	533,93
	Садові відходи від зелених насаджень	16684 м ²		133,47
	ВСЬОГО			1717,4
				1717,0

Проектом визначено впровадження роздільного збору сміття на обладнаних ділянках з встановленням контейнерів для скла, паперу, пластику і змішаних відходів.

Вивіз твердих побутових відходів передбачено по планово-регульованій та договірній системі санітарного очищення території. Знешкодження відходів на розрахунковий строк виконується на сміттєпереробний завод м. Києва, будівництво якого передбачено відповідно до ГП м. Києва. У с.Тарасівка існує планово-регульована та договірна система санітарного очищення території від ТПВ, знешкодження яких виконується на сміттєпереробному комплексі, що знаходиться в районі села Погреби Обухівського району. Дана схема пропонується на I чергу реалізації проекту.

Розрахункова кількість контейнерів становитиме:

$$N = P * T_v * K / (365 * V),$$

де N – кількість контейнерів;

P – середньорічний об'єм ТПВ, мЗ;

T_v – періодичність вивезення відходів, діб (1 раз на добу);

K – коефіцієнт нерівномірності накопичення відходів (1,25);

V – місткість контейнера, мЗ .

$$N = 1717,4 * 1 * 1,25 / (365 * 1,1) = 5,35 \approx 6 \text{ контейнерів .}$$

Будівельні, ремонтні та великогабаритні відходи, що не розміщуються в контейнер для зберігання побутових відходів, повинні забиратися на запит від мешканців та юридичних осіб з використанням спеціалізованого обладнання транспортних засобів і контейнерів.

Для забезпечення санітарного очищення території необхідна наступна спеціалізована санітарна техніка:

Сміттєвоз 1 од.

Мала техніка (травокосарка, снігозбиральна машина) 2 од.

Контейнери для збору ТПВ 6 контейнерів

В межах ДПТ заплановано розмістити 12 контейнерів для збору сміття – 3 майданчики x 4 контейнера.

6. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ

Розділ наведений в окремій брошурі з грифом «Для службового користування».

III. ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ

1. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Проектним рішенням передбачено освоєння території проектування в короткостроковий період (до 5-ти років).

Освоєння території промислових підприємств може відбуватись при умові належного інженерного, протипожежного забезпечення території та наявності необхідних попередніх узгоджень з органами місцевого самоврядування.

Номер (кодування) проектного рішення	Назва проектного рішення	Тематичний підрозділ/ підрозділи	Зміст проектного рішення	Основні проектні показники	Орієнтовні строки реалізації
I	Інженерна підготовка території	Частина II. Розділ 1.	Інформація наведена в окремій брошурі з грифом «Для службового користування».		короткостроковий період (до 5-ти років)
II	Реалізація будівель промислового підприємства	Частина II. Розділ 3.	Будівництво виробничо-складських будівель Будівництво адміністративно-побутових будівель	3,0251 га 0,3155 га	короткостроковий період (до 5-ти років)
III	Будівництво вулиць та доріг	Частина II. Розділ 4.	Влаштування вулиць в червоних лініях та внутрішніх проїздів із дотриманням протипожежних та містобудівних вимог.	4,2730 га	короткостроковий період (до 5-ти років)
IV	Комплексний благоустрій території	Частина II. Розділ 3.	Влаштування майданчиків для відпочинку з відповідним благоустроєм Будівництво пунктів пропуску (будівель охорони) Комплексний благоустрій території та організація зелених насаджень	0,0950 га 0,0040 га 2,9874 га	короткостроковий період (до 5-ти років)

2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ

2.1. Заходи з землеустрою

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

Перспективний розподіл земель за категоріями, видами цільового призначення земель, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угіддями з урахуванням наявних обмежень (обтяжень) приведено в табл. 2.1.1.

Земельні ділянки державної власності для передачі у комунальну власність, землі (територій) для безоплатної передачі у власність земельних ділянок державної та комунальної власності, землі (територій) для продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них на земельних торгах, землі державної, комунальної власності для передачі у власність чи користування без проведення земельних торгів, території, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, перелік територій, необхідних для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності; відомості про межі таких територій вносяться до Державного земельного кадастру на підставі електронних документів окремо на кожен об'єкт Державного земельного кадастру, заходи з підвищення продуктивності та охорони земель, стабілізації агроландшафтів, оптимізації складу угідь, консервації деградованих земель і напрямів їх подальшого використання, пропозиції щодо створення найбільш сприятливих організаційно-територіальних умов для ведення сільськогосподарського виробництва з урахуванням придатності ґрунтів для вирощування основних сільськогосподарських культур, розроблені на основі еколого-ландшафтного та еколого-економічного підходів в межах проектування відсутні.

Проектними рішеннями детального плану території пропонується зміна цільового призначення відповідно до проектних рішень прийнятих в детальному плані території.

Зміна цільового призначення земельної ділянки

Відповідно до ст. 20 Земельного Кодексу України, при внесенні до Державного земельного кадастру відомостей про встановлення або зміну цільового призначення земельної ділянки, належність земельної ділянки до відповідної функціональної зони визначається за даними Державного земельного кадастру.

Відомості про цільове призначення земельної ділянки вносяться до Державного земельного кадастру.

Зміна цільового призначення земельної ділянки не потребує:

- розроблення документації із землеустрою (крім випадків формування земельної ділянки із земель державної та комунальної власності, не сформованих у земельні ділянки);
- прийняття рішень Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади та органу місцевого самоврядування (крім рішень про встановлення і зміну цільового призначення земельних ділянок, розпорядження якими здійснюють такі органи).

Відповідно до п.16 завдання на розроблення детального плану території, формування та подання розробником документів, визначених Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051,

державному кадастровому реєстратору для внесення відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру, передбачені містобудівною документацією, до Державного земельного кадастру і отримання відповідних витягів здійснюється за окремим договором після затвердження містобудівної документації.

2.2. Реєстрація земельних ділянок

Земельні ділянки право власності на які посвідчено до 2004 року та відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру в межах проектування відсутні.

Відомості про земельні ділянки, які є сформованими, внесені до Державного земельного кадастру.

2.3. Формування земельних ділянок

В процесі прийняття планувальних рішень формування нових земельних ділянок не відбулось.

У разі необхідності, формування нових земельних ділянок, зміна їх цільового призначення та реєстрація в Державному земельному кадастрі буде здійснюватися відповідно до Земельного Кодексу України, Закону України «Про землеустрій» з урахуванням проектних рішень детального плану території.

Відповідно до підпункту 6 пункту 44 Постанови КМУ № 926 від 01.09.2021 виконавчий орган сільської ради забезпечує на місцевому рівні:

- передачу текстових, табличних та графічних матеріалів містобудівної документації на місцевому рівні до Державного фонду документації із землеустрою;
- внесення відповідних даних до містобудівного кадастру та Державного земельного кадастру протягом п'яти робочих днів з дня затвердження відповідної містобудівної документації.

**ПЕРСПЕКТИВНИЙ РОЗПОДІЛ ЗЕМЕЛЬ ЗА КАТЕГОРІЯМИ, ВИДАМИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ, ВЛАСНИКАМИ І КОРИСТУВАЧАМИ
(ФОРМА ВЛАСНОСТІ, ВИД РЕЧОВОГО ПРАВА), УГІДДЯМИ З УРАХУВАННЯМ НАЯВНИХ ОБМЕЖЕНЬ (ОБТЯЖЕНЬ)**

Табл. 2.1.1

№ з/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Тип власності	Цільове призначення:		Площа, га
			Існуюче цільове призначення (згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ))	Перспективне цільове призначення (згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ))	
1	3222486600:04:002:0191	Приватна власність	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком	0,662
2	3222486600:04:002:0192	Приватна власність	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком	0,2206
3	3222486600:04:002:0184	Приватна власність	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком	0,2207
4	3222486600:04:002:0255	Приватна власність	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком	0,2207

№ з/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Тип власності	Цільове призначення:		Площа, га
			Існуюче цільове призначення (згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ))	Перспективне цільове призначення (згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ))	
5	3222486600:04:002:0183	Приватна власність	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком	1,3242
6	3222486600:04:002:0116	Приватна власність	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком	1,3131
				12.13 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні	0,0101
7	3222486600:04:002:0161	Приватна власність	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком	1,3123
				12.13 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні	0,011

№ з/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Тип власності	Цільове призначення:		Площа, га
			Існуюче цільове призначення (згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ))	Перспективне цільове призначення (згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ))	
8	3222486600:04:002:0162	Приватна власність	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком	1,3117
				12.13 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні	0,0119
9	3222486600:04:002:0163	Приватна власність	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком	1,3105
				12.13 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні	0,0128
10	3222486600:04:002:0201	Приватна власність	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком	1,3095
				12.13 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні	0,014

№ з/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Тип власності	Цільове призначення:		Площа, га
			Існуюче цільове призначення (згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ))	Перспективне цільове призначення (згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ))	
11	Земельна ділянка не сформована			11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком	0,6803
				12.13 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні	0,7547

3. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА

Відповідно до розділу II. Визначення обсягу СЕО Методичних рекомендацій щодо здійснення стратегічної екологічної оцінки містобудівної документації, затверджених наказом Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 18.10.2023 року № 705 СЕО підлягають проекти містобудівної документації, виконання яких передбачатиме реалізацію видів діяльності (або які містять види діяльності та об'єкти), щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури ОВД (стаття 3 Закону України "Про оцінку впливу на довкілля"), або які вимагають оцінки, зважаючи на ймовірні наслідки для територій та об'єктів природно-заповідного фонду та екологічної мережі.

Відповідно до частини першої статті 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля», здійснення оцінки впливу на довкілля є обов'язковим у процесі прийняття рішень про провадження планованої діяльності, визначеної частинами другою і третьою статті третьої. Така планована діяльність підлягає оцінці впливу на довкілля до прийняття рішення про провадження планованої діяльності.

Об'єкти, що передбачені проектними рішеннями детального плану території належать до переліку об'єктів планованої діяльності (Друга категорія), для яких законодавством України передбачено проведення процедури оцінки впливу на довкілля, оскільки їх діяльність пов'язана з виробництвом та обробкою металу.

Разом з тим, містобудівна документація, що розробляється є документом державного планування (відповідно до ст.1 ЗУ «Про стратегічну екологічну оцінку»), розроблений проект детального плану території підлягає здійсненню стратегічної екологічної оцінки.

У складі Детального плану території на земельні ділянки із кадастровими номерами 3222486600:04:002:0116, 3222486600:04:002:0161, 3222486600:04:002:0162, 3222486600:04:002:0163, 3222486600:04:002:0201 в межах Боярської міської територіальної громади, Фастівського району, Київської області розроблено Звіт про стратегічну екологічну оцінку до проекту містобудівної документації.

ДОДАТКИ

КОРОТКА ІНФОРМАЦІЯ

Повна назва містобудівної документації:	Детальний план території на земельні ділянки із кадастровими номерами 3222486600:04:002:0116, 3222486600:04:002:0161, 3222486600:04:002:0162, 3222486600:04:002:0163, 3222486600:04:002:0201 в межах Боярської міської територіальної громади, Фастівського району, Київської області
Розробник:	Товариство з обмеженою відповідальністю «ПРОЕКТНИЙ ЦЕНТР УКРАЇНИ»
Замовник:	Виконавчий комітет Боярської міської ради
Підстава для проектування:	Рішення Боярської міської ради №73/4056 від 11 вересня 2025 року Договір №84 Завдання на розроблення ДПТ Викопіювання з Схеми планування території Київської області виконав ФОП «Менько» у 11.2025 році в цифровій формі як набори профільних геопросторових даних у державній геодезичній системі координат УСК-2000 (СК32) і єдиній системі класифікації та кодування об'єктів будівництва для формування баз даних містобудівного кадастру, М 1:500
Інформація про картографічну основу:	
Законодавчі та нормативні підстави розроблення:	Закони України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про основи містобудування», «Про автомобільні дороги», «Про стратегічну екологічну оцінку», «Про оцінку впливу на довкілля» тощо. Постанови КМУ від 1 вересня 2021 р. № 926 «Про порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»; від 21 жовтня 2015р. № 835 «Про затвердження положення про набори даних, які підлягають оприлюдненню у форматі відкритих даних» тощо. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 15.08.2018 р. № 220 «Про затвердження вимог до структури і формату оприлюднення відомостей про містобудівну документацію в мережі Інтернет» Наказ Міністерства охорони здоров'я населення України №173 від 19.06.96 «Про затвердження державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» Державні будівельні норми ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН Б.2.2-5-2011 «Благоустрій територій», ДБН В.2.2-27:2025 "Промислові будівлі", ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН В.2.5-74:2013 "Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування", ДБН В.2.5-75:2013 "Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування", тощо.

СКЛАД ПРОЄКТУ

Детального плану території на земельні ділянки із кадастровими номерами
3222486600:04:002:0116, 3222486600:04:002:0161, 3222486600:04:002:0162,
3222486600:04:002:0163, 3222486600:04:002:0201

в межах Боярської міської територіальної громади, Фастівського району, Київської області

№ п/н	Назва матеріалів	Масштаб	Арх.№
I	Графічні матеріали		
1.1	Опорний план існуючого стану використання території проектування	1:1000	
1.2	Опорний план існуючого стану використання території проектування	1:1000	Інв.№ 90ДСК
2	План розподілу земель за категоріями земель та формою власності, план розподілу земель за угіддями, збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування	1:1000	
3	Схема озеленення та благоустрою території	1:1000	
4	Схема інженерної підготовки і захисту території	1:1000	Інв.№ 91ДСК
5.1	Схема обмежень у використанні земель	1:1000	
5.2	Схема обмежень у використанні земель	1:1000	Інв.№ 92ДСК
6.1	Схема просторової композиції території	1:1000	
6.2	Схема просторової композиції території	1:1000	Інв.№ 93ДСК
7	Схема транспортної мобільності та інфраструктури	1:1000	
8	Схема інженерного забезпечення території	1:1000	Інв.№ 94ДСК
9.1	Схема організації цивільного захисту (схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час)	1:1000	Інв.№ 95ДСК
9.2	Схема організації цивільного захисту (схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий період)	1:1000	Інв.№ 96ДСК
10	Проектний план	1:1000	
11	План землевпорядних заходів	1:1000	
II	Текстові матеріали		
1	Стратегія просторового розвитку території	б/м	
2	Стратегія просторового розвитку території (Розділи «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту», «Інженерне забезпечення території». «Інженерна підготовка та захист території», «Обмеження у використанні земель» (в частині обмежень, що становлять державну таємницю)	б/м	Інв.№ 97ДСК
III	Електронні носії		
1	«Детального плану території на земельні ділянки із кадастровими номерами 3222486600:04:002:0116, 3222486600:04:002:0161, 3222486600:04:002:0162, 3222486600:04:002:0163,	CD-диск	

	3222486600:04:002:0201 в межах Боярської міської територіальної громади, Фастівського району, Київської області»		
2	«Детального плану території на земельні ділянки із кадастровими номерами 3222486600:04:002:0116, 3222486600:04:002:0161, 3222486600:04:002:0162, 3222486600:04:002:0163, 3222486600:04:002:0201 в межах Боярської міської територіальної громади, Фастівського району, Київської області», у т.ч. Розділи «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту», «Інженерне забезпечення території». «Інженерна підготовка та захист території», «Обмеження у використанні земель» (в частині обмежень, що становлять державну таємницю) та база геопросторових даних	CD-диск	Інв.№ 98ДСК

ОСНОВНІ ПРОЄКТНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

№ з/п	ПОКАЗНИКИ	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проектних показників*
I	ТЕРИТОРІЇ			
1	Територія в межах проекту, у т. ч.:	га	10,7000	10,7000
		%	100%	100%
1.1	20101.0 Території промислових підприємств, у тому числі:	га	-	9,8850
		%	-	92%
	Площа забудови виробничо-складських будівель	га	-	3,0251
	Площа забудови адміністративно-побутових будівель	га	-	0,3155
	Площа основних проїздів	га	-	1,3165
	Площа проїздів, твердого покриття	га	-	3,5345
	Площа зелених насаджень обмеженого користування	га	-	1,6684
	Площа майданчиків для відпочинку	га	-	0,0250
1.2	20300.0 Території вулиць та доріг	га	-	0,8150
		%	-	8%
1.3	30101.0 Території під ріллею та перелогами	га	9,2651	-
		%	87%	-
1.4	Інші території (землі запасу)	га	1,4349	-
		%	13%	-
II	ХАРАКТЕРИСТИКА ПІДПРИЄМСТВА			
2.1	Клас шкідливості підприємства	клас		V
	Встановлення санітарно-захисної зони (нормативної)	м		50
	Вид продукції/вид діяльності		Механічне оброблення металевих виробів	
	Кількість працюючих	прац.		525
III	ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА ТА МІСЬКИЙ ПАСАЖИРСЬКИЙ ТРАНСПОРТ			
3.1	Протяжність вулично-дорожньої мережі	км		0,8
3.2	Щільність вулично-дорожньої мережі	км/кв.км		7,5
3.3	Щільність велосипедних доріжок	км/кв.км		7,5
3.4	Відкритих автомобільних стоянок, всього, у т.ч.:	маш.-місце		177
	тимчасові стоянки для легкових автомобілів	маш.-місце		144
	тимчасові стоянки для вантажних автомобілів	маш.-місце		33
IX	ІНЖЕНЕРНЕ ОБЛАДНАННЯ			
9.1	Водопостачання	Інформація наведена в окремій брошурі з грифом «Для службового користування»		
9.2	Каналізація			
9.3	Електропостачання			
9.4	Газопостачання			
9.5	Теплопостачання			

№ з/п	ПОКАЗНИКИ	Одиниця виміру	Існуючий стан	Значення проектних показників*
Х	ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ			
10.1	Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	Інформація наведена в окремій брошурі з грифом «Для службового користування»		
10.2	Протяжність закритих водостоків			

*Примітка: Проектним рішенням передбачено освоєння території проектування в короткостроковий період (до 5-ти років).

ПРОЕКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ І ОБМЕЖЕНЬ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Підприємство механічної обробки металевих виробів

(назва об'єкта будівництва)

ЗАГАЛЬНІ ДАНІ:

- | | | |
|----|--|--|
| 1. | Боярська міська територіальна громада Фастівський район Київська область | |
| | (адреса або місце розташування земельної ділянки) | |
| | - | (ідентифікатор об'єкта будівництва або закінченого будівництвом об'єкта) |
| 2. | Виконавчий комітет Боярської міської ради | |
| | (інформація про замовника) | |
| 3. | Цільове призначення земельної ділянки: | <p><u>Відповідно до витягу з ДЗК:</u>
 01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва
 <u>На проект щодо зміни цільового призначення земельної ділянки:</u>
 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком</p> |
| 4. | Функціональне призначення відповідно до ДПТ: | 20101.0 Території промислових підприємств |
| | (відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні) | |

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ:

- | | | |
|----|---|---|
| 1. | до 15 м | Висота будівель та споруд визначається на стадії проектування, в залежності від конструктивних рішень об'єкту (без зміни кількості поверхів). |
| | | (граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах) |
| 2. | до 50 %, | |
| | | (максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки) |
| 3. | - | |
| | | (максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)) |
| 4. | Протипожежні відстані | між будинками і спорудами, визначаються відповідно до ступеню вогнестійкості будинку (прийнята ступінь вогнестійкості проектних будівель – III) і становлять: при I, II ступеню вогнестійкості – 9м; III ступеню – 12м; IIIa, IIIб, IV, IVa, V – 15м. (відповідно до табл. 15.3 ДБН Б.2.2-12:2019) та з урахуванням вимог ДСП 173-96. |
| | | (мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд) |
| 5. | Відповідно до розділу 2 «Обмеження у використанні земель» | Стратегії просторового розвитку |
| | (планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони) | |
| 6. | Відповідно до розділу 2 «Обмеження у використанні земель» | Стратегії просторового розвитку |
| | (охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж) | |
| 7. | Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту, у складі якого може передбачатися | |

будівництво захисних споруд цивільного захисту або споруд подвійного призначення, а також проектні рішення щодо врахування вимог пожежної та техногенної безпеки, розробляється для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, на яких постійно перебуватимуть понад 50 фізичних осіб або періодично перебуватимуть понад 100 фізичних осіб та інших об'єктів будівництва відповідно до переліку, визначеного Кабінетом Міністрів України.

(вимоги щодо розроблення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту)

(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу містобудування
та архітектури)

(підпис)

(П.І.Б.)

Примітка:

Відповідно до п.4 ст 19 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» детальний план території визначає містобудівні умови та обмеження (у разі відсутності плану зонування території) або уточнення містобудівних умов та обмежень згідно із планом зонування території.

ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ
20101.0 ТЕРИТОРІЇ ПРОМИСЛОВИХ ПІДПРИЄМСТВ

Переважні (основні) види цільового призначення:

- 08.01 - Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини
- 11.01 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами
- 11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком**
- 11.03 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств
- 11.07 - Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення
- 11.08 - Земельні ділянки загального користування, відведенні для цілей поводження з відходами

Супутні види цільового призначення:

- 03.07 - Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
- 03.08 - Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування
- 03.09 - Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ
- 03.10 - Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку
- 03.11 - Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки
- 03.14 - Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС
- 04.10 - Для збереження та використання пам'яток природи
- 05.01 - Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи)
- 11.04 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води)
- 12.01 - Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту
- 12.03 - Для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту
- 12.04 - Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства
- 12.08 - Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій
- 12.11 - Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу
- 12.13 - Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні
- 13.01 - Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд електронних комунікацій
- 13.02 - Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку
- 13.03 - Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів
- 14.02 - Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії

Примітка. Перелік переважних та супутніх видів використання території наведений згідно з класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок.