

# ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НАУКОВО ДОСЛІДНИЙ ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ КИЇВ-ПРОЕКТ»

Код ЄДРПОУ 40582507, місцезнаходження: 03150, Україна, місто Київ, вулиця Велика Васильківська,  
будинок, 69  
ndpi.kyivproekt01@gmail.com +38 (067) 146 56 50

---

Замовник: Виконавчий комітет Боярської міської ради Фастівського району Київської області

## ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ОБМЕЖЕНОЇ ВУЛИЦЯМИ ГЕРОЇВ УКРАЇНИ ТА ТАРАСІВСЬКА В С. НОВЕ БОЯРСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ФАСТІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ТОМ I

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ, ДОДАТКИ

№22-23/26

Директор

Головний архітектор проекту

Сертифікований інженер-землевпорядник



Олександр АСТАХОВ

Марія МАРКІНА

Юлія РУДОМАН

Київ–2026

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

### ЗМІСТ

СКЛАД МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ .....	3
ГАРАНТІЙНИЙ ЗАПИС ПРО ВІДПОВІДНІСТЬ ПРОЄКТУ ДІЮЧИМ НОРМАМ І ПРАВИЛАМ .....	4
КОРОТКА ІНФОРМАЦІЯ .....	6
<b>СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ .....</b>	<b>9</b>
1. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ .....	10
1.1. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО РОЗСЕЛЕННЯ, ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ .....	10
1.2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ .....	12
1.3. ОЦІНКА СТРУКТУРИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ .....	13
2. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ .....	14
2.1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ .....	14
2.1.1. Внутрішній адміністративно-територіальний устрій .....	14
2.1.2. Соціально-планувальна структура території .....	15
2.1.3. Функціонально-планувальна структура території .....	15
2.1.4. Архітектурно-планувальна структура території .....	15
2.1.5. Зовнішні інтереси .....	16
2.1.6. Території з особливими перспективами розвитку .....	16
2.2. ЛАНДШАФТНЕ ПЛАНУВАННЯ .....	17
2.2.1. Перспективи використання природного потенціалу території .....	17
2.2.2. Усунення загроз та конфліктів природокористування .....	23
2.2.3. Формування екологічної мережі території .....	25
2.2.4. Благоустрій території .....	25
2.3. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ .....	27
2.4. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК .....	27
2.5. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ .....	28
2.6. ПРОСТОРОВА КОМПОЗИЦІЯ ТЕРИТОРІЇ .....	35
2.7. ТРАНСПОРТНОМОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА .....	39
2.7.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура .....	39
2.7.2. Організація паркувального простору .....	40
2.8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ .....	42
2.9. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ .....	42
3. ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ .....	43
3.1. План реалізації містобудівної документації .....	43
3.2. Землеустрій .....	44
3.2.1. Заходи із землеустрою .....	44
3.2.2. Формування земельних ділянок .....	45
3.2.3. Реєстрація земельних ділянок .....	47
ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ .....	48
ДОДАТКИ .....	49

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

### СКЛАД МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Номер тому	Позначення	Найменування	Примітка	
I	Текстова частина, додатки	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ, ОБМЕЖЕНОЇ ВУЛИЦЯМИ ГЕРОЇВ УКРАЇНИ ТА ТАРАСІВСЬКА В С. НОВЕ БОЯРСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ФАСТІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ		
	<b>ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ</b>			Графічні матеріали
	Аркуш №1а (Аркушів 1)	Схема розташування території детального плану в системі планувальної структури населеного пункту	M1:5000	
	Аркуш №1 (Аркушів 1)	Опорний план існуючого стану використання території проектування	M1:500	
	Аркуш №2 (Аркушів 1)	План розподілу земель за категоріями земель та формою власності, план розподілу земель за угіддями, а також збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування	M1:500	
	Аркуш №3 (Аркушів 1)	Схема озеленення та благоустрою території	M1:500	
	Аркуш №6 (Аркушів 1)	Схема просторової композиції території (План функціонального зонування території)	M1:500	
	Аркуш №7 (Аркушів 1)	Схема транспортної мобільності та інфраструктури	M1:500	
	Аркуш №11 (Аркушів 1)	Проектний план	M1:500	
Аркуш №12 (Аркушів 1)	План землевпорядних заходів	M1:500		
II	Текстова частина, додатки	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ, ОБМЕЖЕНОЇ ВУЛИЦЯМИ ГЕРОЇВ УКРАЇНИ ТА ТАРАСІВСЬКА В С. НОВЕ БОЯРСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ФАСТІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ (розділ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту», «Інженерне забезпечення території», «Інженерна підготовка та захист території», «Обмеження у використанні земель»)		
	Аркуш №9 (Аркушів 1)	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час	M1:500	
	Аркуш №10 (Аркушів 1)	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий період	M1:500	
	Аркуш №8 (Аркушів 1)	Схема інженерного забезпечення території	M1:500	
	Аркуш №4 (Аркушів 1)	Схема інженерної підготовки і захисту території	M1:500	
	Аркуш №5 (Аркушів 1)	Схема обмежень у використанні земель	M1:500	
Електронні носії	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ, ОБМЕЖЕНОЇ ВУЛИЦЯМИ ГЕРОЇВ УКРАЇНИ ТА ТАРАСІВСЬКА В С. НОВЕ БОЯРСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ФАСТІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ (в електронному вигляді у форматі .pdf та як набір профільних геопросторових даних (база даних) у форматі gpkg)		Для публічного користування	
	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ, ОБМЕЖЕНОЇ ВУЛИЦЯМИ ГЕРОЇВ УКРАЇНИ ТА ТАРАСІВСЬКА В С. НОВЕ БОЯРСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ФАСТІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ (в електронному вигляді у форматі .pdf та як набір профільних геопросторових даних (база даних) у форматі gpkg розділи, що стосуються обмеженого режиму доступу)		ДСК	

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

ГАРАНТІЙНИЙ ЗАПИС ПРО ВІДПОВІДНІСТЬ ПРОЄКТУ ДІЮЧИМ НОРМАМ І ПРАВИЛАМ

## МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ

«ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ, ОБМЕЖЕНОЇ ВУЛИЦЯМИ ГЕРОЇВ УКРАЇНИ ТА ТАРАСІВСЬКА В С. НОВЕ БОЯРСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ФАСТІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ»

РОЗРОБЛЕНО ВІДПОВІДНО ДО ЧИННИХ НОРМ, ПРАВИЛ ТА СТАНДАРТИВ

Головний архітектор проєкту

Марія МАРКІНА

М.П.



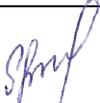
лютий, 2026 р.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

## АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ ТА УЧАСНИКИ РОЗРОБЛЕННЯ

### ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ, ОБМЕЖЕНОЇ ВУЛИЦЯМИ ГЕРОЇВ УКРАЇНИ ТА ТАРАСІВСЬКА В С. НОВЕ БОЯРСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ФАСТІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Посада виконавця	Прізвище виконавця	Номер кваліфікаційного сертифікату (за наявності)	Підпис
1	2		3
Директор ТОВ НДПІ КИЇВ-ПРОЕКТ	Астахов О.В.	АА №003737 від 26.05.2017р. АА №005122 від 19.04.2024р.	
Головний архітектор підприємства, експерт будівельний	PhD Маркіна М.І.	АА №004261 від 27.02.2019р. АЕ № АЕ007439 01.02.2024	
Інженер-землепорядник	Рудоман Ю.А.	№014945 від 25.02.2021р..	
Інженер-проектувальник (планувальник міст)	Кимаківський С.В.		
Архітектор I категорії	Ткаченко Ю.В.		
<i>За участю наукового консультанта</i>			
Науковий консультант (Кандидат економічних наук (зі спеціальності розвиток Продуктивних сил і регіональна економіка	к.е.н. Ілляшенко І.О.	ДК №063210 від 23.02.2011р.	

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

### КОРОТКА ІНФОРМАЦІЯ

Повна назва містобудівної документації	Детальний план території обмеженої вулицями Героїв України та Тарасівська в с. Нове Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області
Розробник	Товариство з обмеженою відповідальністю ТОВ «НДПІ КИЇВ-ПРОЕКТ» <a href="mailto:ndpi.kyivproekt01@gmail.com">ndpi.kyivproekt01@gmail.com</a>
Замовник	Виконавчий комітет Боярської міської ради Фастівського району Київської області
Підстава для проектування	Рішення чергової 79 сесії Боярської міської ради VIII скликання від 23 грудня 2025 р. №79/4376
Основа для проектування	Завдання на розроблення детального плану території; Матеріали топографічного знімання, виконані в 2025 році.
Інформація про картографічну основу	Розроблена в М 1:500 в цифровій формі як набори профільних геопросторових даних у державній геодезичній системі координат УСК-2000 та МСК-32, виконану відповідно до вимог законодавства, актуальність якої підтверджена на рік розроблення містобудівної документації на місцевому рівні та засвідчена замовником і яка за навантаженням та точністю відповідає масштабу 1:1000 з нанесенням кадастрових меж земельних ділянок і єдиній системі класифікації та кодування об'єктів будівництва для формування баз даних містобудівного кадастру
Мета розроблення містобудівної документації	Детальний план території розробляється з метою визначення містобудівних умов та обмежень, при розміщенні об'єкту для обслуговування транспортного засобу
Основні задачі, які вирішуються під час розроблення містобудівної документації	<ul style="list-style-type: none"><li>- визначення функціонального призначення, режиму та параметрів забудови, розподіл територій згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами;</li><li>- визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами;</li><li>- визначення принципів плануально-просторової організації забудови;</li><li>- обґрунтування можливості розміщення об'єкта в межах території проектування;</li><li>- визначення містобудівних умов та обмежень;</li><li>- визначення обсягів подальших щодо інженерної підготовки території, створення інженерно-транспортної інфраструктури та інженерного забезпечення території;</li><li>- обсяги нового будівництва;</li><li>- систему інженерних мереж;</li><li>- порядок благоустрою та озеленення території.</li></ul>
Законодавчі та нормативні підстави розроблення	<p><i>Закон України</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI від 17.02.2011 року;</li><li>▪ Земельний кодекс України № 858-IV від 22.05.2003 року;</li><li>▪ «Про землеустрій» № 858-IV від 22.05.2003 року;</li><li>▪ «Про стратегічну екологічну оцінку» № 2354-VIII від 20.03.2018 року;</li><li>▪ «Про охорону навколишнього природного середовища» № 1264-XII від 25.06.1991 року;</li><li>▪ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» № 711-IX від 08.08.2025 р.;</li><li>▪ Закон України «Про управління відходами»;</li><li>▪ «Про оцінку впливу на довкілля» тощо.</li></ul> <p><i>Програми, стратегії, проекти</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Указ Президента України «Про цілі сталого розвитку України на період до 2030 року» (№722/2019 02.10.2019 рік);</li><li>▪ «Основні засади (стратегія) державної екологічної політики України на період до 2030 року» (№ 2697-VIII від 28.02.2019р.);</li><li>▪ «Стратегія екологічної безпеки та адаптації до зміни клімату на період до 2030 року» (№1363-р від 20.10.2021р.);</li><li>▪ «Національна стратегія управління відходами в Україні до 2030 року» (№820-р 08.11.2017р.);</li><li>▪ «Програма фінансової підтримки закладів охорони здоров'я на 2021-2025 роки» (№90 від 25.01.2021 року);</li></ul> <p><i>Державні будівельні норми</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні» затверджений наказом від 30.12.2021 № 367 Про затвердження державних будівельних норм;</li><li>▪ ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій. Зі Зміною № 1» затверджений наказом від 26.04.2019 № 104 Про затвердження ДБН Б.2.2-12:2019 Планування і забудова територій зі змінами від 01.01.2026 року;</li><li>▪ ДБН В.2.3-5:2018 Вулиці та дороги населених пунктів. Зі Зміною № 1,</li></ul>

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

	<p>затверджений Наказ від 24.04.2018 № 103 Про затвердження ДБН В.2.3-5:2018 Вулиці та дороги населених пунктів;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ ДБН Б.2.2-5:2011 Планування та забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій. Зі Змінами № 1, № 2 та № 3, затверджений наказом від 28.10.2011 № 259 Про затвердження державних будівельних норм;</li><li>▪ ДБН В.1.1-7:2016 Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги затверджений наказом від 31.10.2016 № 287 Про затвердження ДБН В.1.1-7:2016 Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги;</li><li>▪ ДБН В.2.5-64:2012 Внутрішній водопровід та каналізація. Частина I. Проектування. Частина II. Будівництво. Зі Зміною № 1, затверджений наказом від 31.10.2012 № 553 Про затвердження ДБН В.2.5-64:2012 Внутрішній водопровід та каналізація. Частина I. Проектування. Частина II. Будівництво;</li><li>▪ ДБН В.2.5-74:2013 Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування. Зі Зміною № 1, затверджений наказом від 08.04.2013 № 133 Про затвердження ДБН В.2.5-74:2013 Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди Основні положення проектування;</li><li>▪ ДБН В.2.5-23:2010 Інженерне обладнання будинків і споруд. Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення, затверджено наказом від 15.02.2010 № 64;</li><li>▪ ДБН В.2.2-40:2018 Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення. Зі Зміною № 1 затверджений Наказом від 30.11.2018 № 327 Про затвердження ДБН В.2.2-40:2018 Будинки і споруди. Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення;</li><li>▪ ДБН В.2.3-15:2007 Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів. Зі Змінами № 1, № 2 та № 3, затверджений наказом від 07.02.2007 № 44 Про затвердження державних будівельних норм;</li><li>▪ ДБН В.1.1-12:2014 Будівництво в сейсмічних районах України, затверджений наказом від 16.05.2014 р. № 143 "Про затвердження ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво в сейсмічних районах України»";</li><li>▪ ДСП 173-96 Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів. Зі змінами затверджені наказом від 19.06.1996 № 173 Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів;</li><li>▪ Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру (додатки 2-64 до Порядку) затвердженого Постановою КМ № 1051 від 17.10.2012;</li><li>▪ ПУЕ Правила улаштування електроустановок (Наказ від 21.07.2017 № 476).</li></ul> <p><i>Постанови</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» від 01.09.2021р. №926 (зі змінами);</li><li>▪ Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру (додатки 2-64 до Порядку) затвердженого Постановою КМ № 1051 від 17.10.2012;</li><li>▪ Постанова Кабінету Міністрів України «Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території» від 9 червня 2021 р. № 632;</li><li>▪ Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (із змінами);</li><li>▪ Наказ Міністерства розвитку громад та територій «Про затвердження структури Баз геоданих містобудівної документації на місцевому рівні» від 22.02.2022 № 56, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 16 квітня 2022 р. за № 432/37768.</li></ul>
Етапи розроблення містобудівної документації	<p>Під час розроблення детального плану території, етапи розроблення містобудівної документації реалізувалися у послідовності, визначеній пунктами 42-4 Порядку.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Підготовчий;</li><li>▪ Основний;</li><li>▪ Завершальний.</li></ul>
Складові містобудівної документації	<p>1. Стратегія просторового розвитку території. Стратегія просторового розвитку території – складова містобудівної документації, що містить концептуальні рішення щодо напрямів розвитку території (функціонального призначення певних зон території, розвитку вулично-дорожньої мережі, об'єктів інженерної інфраструктури, в тому числі систем розподілу, збереження культурної спадщини та природно-заповідного фонду, екологічних, соціальних та економічних</p>

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

	<p>вимог щодо розвитку території) та індикатори розвитку території, розробляється у вигляді набору геопросторових даних або графічних та текстових матеріалів.</p> <p>У детальному плані території частина «Стратегія просторового розвитку території» представлена окремими розділами текстової частини пояснювальної записки та графічними матеріалами.</p> <p>Також містобудівна документація доповнена частинами:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Інженерно-технічні заходи цивільного захисту;</li><li>2) План реалізації містобудівної документації;</li><li>3) Графічні матеріали містобудівної документації.</li></ol> <p>Розділ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту» - визначає комплекс проектних рішень щодо інженерно-технічних заходів, спрямованих на запобігання виникненню надзвичайних ситуацій, забезпечення захисту населення і територій, населених пунктів та суб'єктів господарювання від їх наслідків, а також створення умов для забезпечення сталого функціонування суб'єктів господарювання і територій у мирний час та в особливий період. Розроблення розділу «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту» здійснюється відповідно до вимог державних будівельних норм та інших норм законодавства.</p> <p>База геоданих – сукупність наборів геопросторових даних щодо об'єктів містобудівної документації, яка забезпечує представлення вихідних даних та проектних рішень шляхом визначення просторового розташування об'єктів містобудівної документації на території, атрибутивних даних щодо цих об'єктів, у тому числі показників сучасного стану, проектних показників, прогнозних показників та індикаторів у єдиній системі величин, здійснення містобудівного моніторингу, містить набори геопросторових даних відповідно до переліку тематичних розділів та тематичних підрозділів, визначених для розроблення у складі відповідної містобудівної документації.</p> <p>План реалізації містобудівної документації – складова містобудівної документації, що містить перелік проектних рішень містобудівної документації із зазначенням їх взаємозв'язаності, послідовності та строків реалізації, проектних показників, впливів на індикатори, інших відомостей.</p> <p>У детальному плані території частина «План реалізації містобудівної документації» представлена розділом текстової частини пояснювальної записки.</p> <p>Графічні матеріали містобудівної документації – тематичні набори геопросторових даних щодо об'єктів містобудівної документації, візуалізовані за допомогою програмно-апаратних засобів Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру, інших геоінформаційних систем, а також шляхом їх відтворення на паперових та/або інших твердих (матеріальних) носіях.</p>
Вимоги щодо формату представлення графічної частини містобудівної документації	Виконати вимогу щодо розроблення містобудівної документації на паперових і електронних носіях на оновленій картографічній основі в цифровій формі як набори профільних геопросторових даних у державній геодезичній системі координат УСК-2000 і єдиній системі класифікації та кодування об'єктів будівництва для формування баз даних містобудівного кадастру відповідно до частини третьої статті 2 Закону.
Вимоги щодо оприлюднення та погодження проекту містобудівної документації	Забезпечити загальну доступність матеріалів детального плану шляхом їх розміщення на офіційному веб-сайті органу місцевого самоврядування відповідно до частини сьомої статті 19 Закону (з врахуванням чинних обмежень на період воєнного стану). Проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проекту містобудівної документації повинно відбуватись відповідно до статті 21 Закону (з врахуванням чинних обмежень на період воєнного стану).

**СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ**

**ЧАСТИНА 1 КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ**

**ЧАСТИНА 2 ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ**

**ЧАСТИНА 3 ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ**

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ 1. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

### 1.1. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО РОЗСЕЛЕННЯ, ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Боярська міська територіальна громада створена відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.06.2020 № 715-р «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Київської області» шляхом об'єднання Боярської міської ради, Забірської, Княжицької, Малютянської, Тарасівської сільських рад Києво-Святошинського району, Дзвінківської сільської ради Васильківського району та Новосілківської сільської ради Макарівського району та об'єднує 1 місто (Боярка) та 10 сіл (Тарасівка, Нове, Забір'я, Малютянка, Іванків, Княжичі, Жорнівка, Дзвінкове, Перевіз, Новосілки) з центром у м. Боярка.

Громада розташована в північно-східній частині Фастівського району. (рис. 1.1.1)

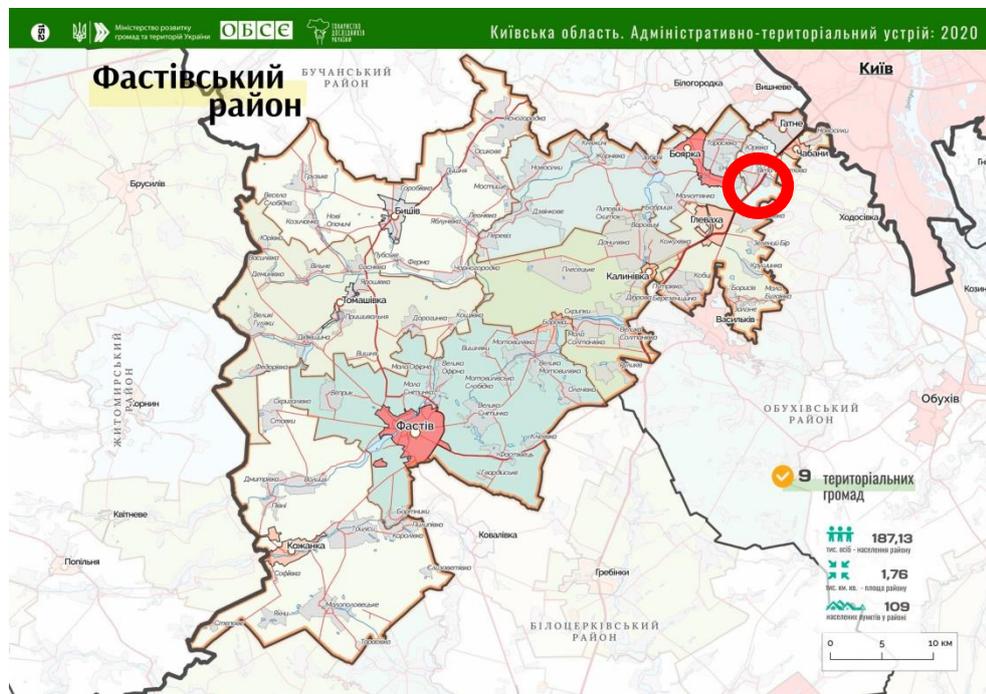


Рис.1.1.1. Схема Фастівського району відповідно до АТУ

Село Нове розташоване в східній частині громади на відстані 20 км від м. Київ в межах Тарасівського старостинського округу. Прилягає в південно-західній частині до залізничної станції Боярка. Є рядовим населеним пунктом, який за існуючим станом є територіальною одиницею первинного рівня, яка територіально надає можливість для проживання, за майже цілковитої відсутності місць прикладання праці. (рис.1.1.2.)

Згідно з ДСТУ-НБ В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія» рис. 1, територія проектування знаходиться у північно-західному архітектурно-будівельному кліматичному районі.

Територія проектування розташована за межами населених пунктів та територіально відноситься до Боярської міської територіальної громади.

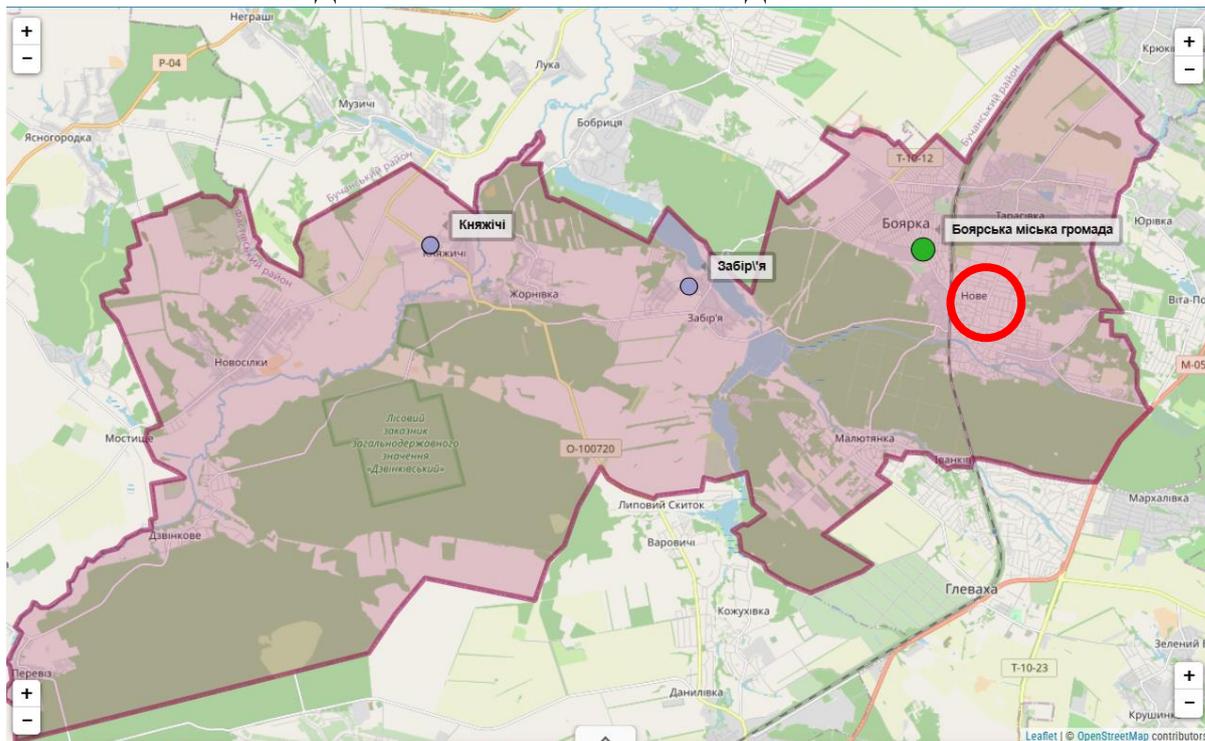


Рис.1.1.2. Схема Білогородської сільської територіальної громади відповідно до АТУ

Під'їзд до території проектування, на час розроблення містобудівної документації здійснюється по існуючих вулицях Тарасівка (зі східної сторони, автодорога О-101304) та Героїв України (з північної сторони), який проходять за межами території проектування. Відстань до адміністративного центру громади – с. Боярка – 2,20 км.

Територія проектування межує:

- на півночі та сході – із вулично-дорожньою мережею населеного пункту;
- на заході та півдні – із землями житлової та громадської забудови, відповідно до категорії використання земель.

Відповідно до рішень чинного генерального плану, що затверджений рішенням Тарасівської сільської ради № 3 від 24.09.2020 року територія проектування розташована в межах кварталу сельбищної забудови, що добудовується.

В планувальній структурі громади та населених пункті, територія проектування розташована в межах села Нове, на відстані, достатній для дотримання санітарних норм та правил при розміщенні проектного об'єкту.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

### 1.2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Детальний план території розробляється з метою розміщення об'єкта для обслуговування транспортного засобу та всіх необхідних структурних елементів інженерної та транспортної інфраструктури в межах території проектування.

Основним завданням при розробленні детального плану території є уточнення положення чинної містобудівної документації, з врахуванням даних державного земельного кадастру та суміжних земельних ділянок, а також їх планувальної організації та визначення функціонального призначення території проектування.

На час розроблення містобудівної документації територія не забудована, вкрита трав'янистою рослинністю та чагарниками. Відповідно до викопіювання, наданого уповноваженим органом містобудування та архітектури, площа території проектування становить 0,0653 га.

Територія проектування складається з однієї земельної ділянки. На сьогодні земельна ділянка сформована, має чітко визначене цільове призначення та кадастровий номер і відноситься до категорії земель – землі сільськогосподарського призначення.

Територія проектування, відповідно до матеріалів кадастрового розподілу межує:

- на півночі та сході – з територіями вулично дорожньої мережі села Нове (вулиці Героїв України та Тарасівська);
- на півдні – з земельною ділянкою, що відноситься до категорії земель – «землі житлової та громадської забудови» з цільовим призначенням – 02.01 Для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд;
- на заході – з земельною ділянкою, що відноситься до категорії земель – «землі житлової та громадської забудови» з цільовим призначенням – 02.01 Для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд;

Територія проектування:

- територія має прямокутну форму, протяжністю з півночі на південь – орієнтовно 22,44 м, з заходу на схід – орієнтовно 30,58 м;
- абсолютні відмітки ділянки змінюються в межах від 182,13 м (в південно-східній частині) до 182,51 м (в північно-східній частині), перепад відміток становить 0,38 м;
- найвища точка ділянки – в її північно-східній частині, загальний ухил території спрямований на південний схід;
- територія проектування вкрита трав'янистою рослинністю.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

### 1.3. ОЦІНКА СТРУКТУРИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Характеристика сучасного стану використання території виконана на основі аналізу вихідних даних, матеріалів топографо-геодезичного знімання, даних Державного земельного кадастру та чинної містобудівної документації.

Межі розроблення детального плану території визначені відповідно до затвердженого Завдання на розроблення та складаються з 1 земельної ділянки загальною площею 0,0653 га.

Існуюче функціональне використання території потребує впорядкування та приведення у відповідність до перспективних планувальних рішень Генерального плану задля забезпечення ефекти.

За результатами аналізу існуючого стану встановлено наявність планувальних обмежень, обумовлених проходженням інженерних комунікацій, санітарними та іншими охоронними зонами. Зазначені обмеження, а також існуючі червоні лінії та межі землекористувань відображені на кресленні «Опорний план існуючого стану використання території проектування» та враховані при прийнятті проектних рішень.

Інформація стосовно характеристики земель за формами власності в розрізі категорій та видів цільового призначення земель, угідь і земельних ділянок, в тому числі наданих у власність чи користування та не наданих у власність чи користування на момент розроблення ДПТ наведено в таблиці 1.3.1:

#### ПЕРЕЛІК ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ ПРОЄКТУВАННЯ

Таблиця №1.3.1

№ з/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Тип власності	Цільове призначення	Категорія земель	Площа загальна, га	Код угіддя (згідно (КВЗУ))	Власник/Користувач
						001 01	
1	3222486603:02:002:5173	Приватна власність	01.03 Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення	0,0653	0,0653	Стуженко Микола Миколайович
Загальна площа					0,0653	0,0653	

Аналіз існуючої містобудівної ситуації свідчить про те, що територія має високий потенціал для містобудівного розвитку. Поточна структура землекористування потребує впорядкування для забезпечення ефективного використання земельних ресурсів та реалізації інвестиційних намірів. Реалізація детального плану дозволить привести функціональне використання території у відповідність до рішень Генерального плану та вимог чинного законодавства.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

### 2. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

Проектні рішення детального плану території ґрунтуються на:

- побажаннях замовника та інвестора, визначених в завданні на розроблення детального плану території та в ході робочих нарад під час роботи над проектом;
- врахуванні існуючих планувальних обмежень;
- суміщення планувальної структури проекту з планувальною структурою оточуючих територій (зокрема врахування проектних рішень детальних планів, розроблених на сусідні території, врахування рішень чинного генерального плану території).

Планувальна організація території проектування передбачає її функціональне зонування, виходячи з вимог планувальної структури території проектування, а також у відповідності до ситуації, що склалась, з врахуванням санітарно-гігієнічних, охоронних, протипожежних, технологічних вимог та вулично-дорожньої мережі.

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

- взаємозв'язок планувальної структури території проектування з планувальною структурою прилеглих територій – рішеннями раніше розробленої містобудівної документації;
- організація системи проїздів та пішохідних зв'язків, що доповнюють загальну схему руху транспорту та пішоходів, яка взаємопов'язана з сусідніми територіями та формує єдину вулично-дорожню мережу.

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

- планувальні обмеження;
- врахування наявного територіального розподілу території;
- забезпечення санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших містобудівних умов.

#### 2.1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

##### 2.1.1. Внутрішній адміністративно-територіальний устрій

Боярська міська територіальна громада – громада, що розташована в північно-східній частині Фастівського району Київської області.

Територія проектування розташована в межах Боярської міської територіальної громади, в її східній частині, в межах села Нове.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Територія проектування має вигідне географічне розташування, територія має безпосередній вихід на вулично-дорожню населеного пункту, що забезпечує зручне транспортне обслуговування та під'їзд до ділянки проектування з двох сторін.

### 2.1.2. Соціально-планувальна структура території

Соціально-планувальна структура території – це просторове розміщення елементів, які забезпечують робочий процес території проектування, такі як центри обслуговування та транспортні шляхи. Вона включає різноманітні планувальні утворення, що мають різний рівень обслуговування.

Соціально-планувальна структура території поділяється на рівні обслуговування, кожен з яких має свої характерні ознаки:

- перший рівень (повсякденне обслуговування);
- другий рівень (періодичне обслуговування);
- третій рівень (епізодичне обслуговування).

Враховуючи особливості території проектування, та специфіку використання об'єкту, що буде розташований в межах території проектування, ділянка відноситься до другого рівня обслуговування – періодичне обслуговування.

### 2.1.3. Функціонально-планувальна структура території

Функціонально-планувальна структура формується шляхом розміщення відповідних елементів планування території, призначених для обслуговування транспортних засобів.

В містобудівному плані, територія проектування характеризується досить зручним та компактним плануванням, забезпечена безперервним транспортним зв'язком та доступністю до необхідних об'єктів обслуговування.

В межах розроблення детального плану території за функціональним використанням виділяється територія закладі з обслуговування транспортних засобів. Території вулично-дорожньої мережі, по якій здійснюється під'їзд до території проектування розташовані на півночі та сході.

### 2.1.4. Архітектурно-планувальна структура території

Архітектурно-планувальна структура передбачає формування інфраструктури транспортно-пішохідного (велосипедного) руху. Основним елементом архітектурно-планувальної структури є вулично-дорожня мережа населеного пункту, яка безпосередньо формує забудову в межах ділянки проектування.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Територія проектування формується системою внутрішніх проїздів, які мають два відокремлені в'їзд/виїзд на існуючу вуличну мережу.

### 2.1.5. Зовнішні інтереси

Об'єкти державних та регіональних інтересів, розміщення яких на території опрацювання визначено Генеральною схемою планування території України, схемами планування території Київської області та на регіональному рівні – відсутні.

Об'єкти місцевих інтересів, розміщення яких передбачається в межах території опрацювання – відсутні.

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.

Для дотримання вимог статті 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини», під час розроблення детального плану території, з метою захисту пам'яток культурної спадщини, в тому числі й тих, що можуть бути виявлені, рекомендуємо:

- провести археологічні дослідження вищезазначеної території;
- забезпечити розробку облікової документації на об'єкти культурної спадщини;
- нанести на містобудівну документацію об'єкти культурної спадщини з визначеними межами та охоронними зонами з урахуванням норм статті 32 Закону «Про охорону культурної спадщини»;
- перевести цільове призначення земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти культурної спадщини, в землі історико-культурного призначення (статті 53, 54 Земельного кодексу України);
- передбачити заходи щодо збереження об'єктів культурної спадщини в майбутньому.

### 2.1.6. Території з особливими перспективами розвитку

Відповідно до проектних рішень містобудівної документації вищого рівня, територія проектування не відноситься до територій, з особливими перспективами розвитку.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

### 2.2. ЛАНДШАФТНЕ ПЛАНУВАННЯ

#### 2.2.1. Перспективи використання природного потенціалу території

##### **Природно-кліматичні умови.**

Громада розташована у центральній частині Київської області, на межі зони змішаних лісів і лісостепу, яка умовно проходить по залізниці сполученням Київ-Фастів. Західна частина міста відноситься до Києво-Бородянського фізико-географічного району Київського Полісся, а східна – до Обухівсько-Васильківського району лісостепової області Київського плато.

Рельєф території рівнинний, слабо хвилястий. Відмітки поверхні коливаються від 165,0 м в північно-східній частині міста до 185,0 м в північно-західній та південній частинах.

На території громади невеликі ділянки характеризуються ухилами понад 8%.

##### Клімат

Клімат Боярської громади є помірно континентальним, що характерно для більшості правобережних регіонів України. Це означає, що в громаді спостерігаються чітко виражені пори року: тепле літо і помірно холодна зима. Середня температура влітку зазвичай становить +18°C до +25°C, а взимку може опускатися до -5°C або нижче, з періодичними опадами у вигляді снігу. Кількість опадів є відносно рівномірною протягом року, з дещо більшими показниками в літній та осінній періоди.

Опалювальний період: середня температура – 1,3 °C; період - 192 доби.

Глибина промерзання ґрунту: середня 85 см; максимальна 151 см.

Тривалість безморозного періоду середня 179 днів.

Середньорічна відносна вологість повітря - 76 %.

Атмосферні опади: середньорічна кількість - 610 мм: в т. ч. теплий період - 403 мм, холодний - 207 мм; середньодобовий максимум - 41 мм; спостережний максимум - 103 мм (20. 07. 1902 р.).

Висота снігового покриву: середньодекадна 28 см; максимальна 75 см. Кількість днів із стійким сніговим покривом - 102.

Особливі атмосферні явища (прояв днів/рік): тумани - 59 днів; заметілі - 10 днів; грози - 25 днів; град – 1,9 днів; пилові бурі – 1,8 днів.

Максимальна швидкість вітру (можлива): 18 м/с - кожний рік; 20-21 м/с - один раз в 5-10 років; 22-23 м/с – один раз в 15-20 років

##### Геологічна будова

В геоструктурному відношенні територія громади відноситься до правобережної частини Дніпровсько-Донецької западини. Територія громади має складну геологічну структуру, що складається з осадових порід різного віку та складу. Основні породи, що формують цю частину западини, включають пісковики, вапняки, глини та інші осадові утворення, які накопичувалися протягом тривалих геологічних періодів.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

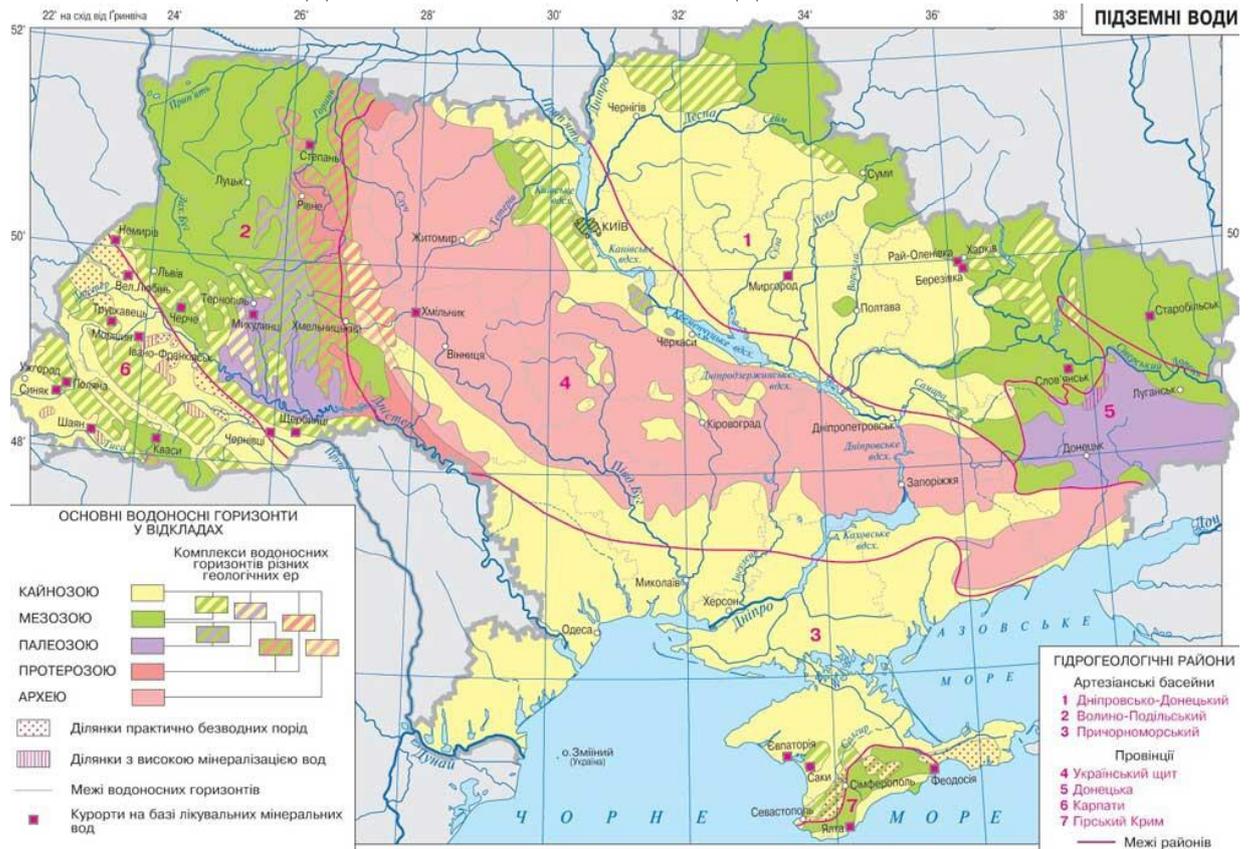


Рис. 2.2.1.1. Мапа підземних вод України

### Гідрологічні умови

На території опрацювання водні об'єкти не обліковуються. Водні об'єкти та пляжні зони в Боярській громаді не зберігаються належним чином, що призводить до їх забруднення і погіршення загального стану. Санітарно-епідеміологічний стан ставків на території громади є незадовільним, через що ці водойми не можуть використовуватися для купання. Забруднення вод та пляжних зон може бути пов'язане з неорганізованими скидами стічних вод, відсутністю системи очищення та недостатнім контролем за дотриманням екологічних норм. Така ситуація загрожує не лише довкіллю, але й здоров'ю місцевих мешканців, оскільки водойми втрачають свою рекреаційну цінність і можуть бути джерелом поширення інфекційних захворювань.

### Гідрогеологічні умови

Гідрогеологічні умови визначаються розташуванням території громади в межах Дніпровсько-Донецького артезіанського басейну, характерною особливістю якого є наявність водонесних горизонтів в різних стратиграфічних шарах осадових відкладів. Підземні води приурочені до різних стратиграфічних горизонтів, а практичне значення має поширений водонесний горизонт полтавських і сеноманських відкладів, що є основним джерелом водопостачання громади.

Згідно з ДБН В.1.2.-2006 характерне вітрове навантаження становить 400 Па (рис.2.2.1.2.), характерне снігове навантаження становить 1600 Па для 3 району (рис. 2.2.1.3.).

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

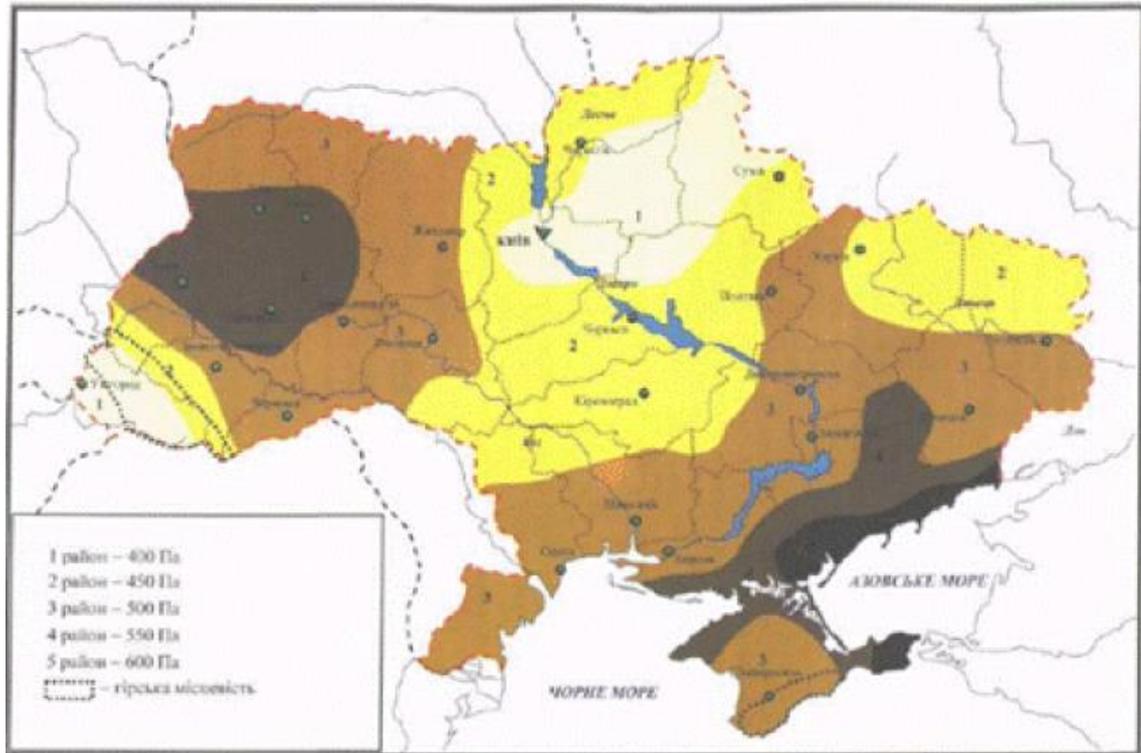


Рис.2.2.1.2. Карта районування території України за характеристичними значеннями вітрового тиску



Рис.2.2.1.3. Карта районування території України за характеристичними значеннями ваги снігового покриву

Територія Київської області розміщена в межах двох великих геологічних структурних одиниць: Дніпровсько-Донецької западини та Українського щита і його схилів. Більша частина території області розташована в межах північно-східного схилу Українського щита і Дніпровського-Донецької западини, де докембрійські кристалічні породи перекриті потужною

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

товщею палеозойських, мезозойських і кайнозойських осадових порід. Значно меншу її частину, південно-західну займає Український щит. Для східного схилу Українського щита характерне неглибоке залягання кристалічних порід і невелика потужність осадової товщі.

Таким чином, Київська область має перспективи нарощування мінерально-сировинної бази і можливості для забезпечення потреб економіки за рахунок власної мінеральної сировини.

### Ґрунти

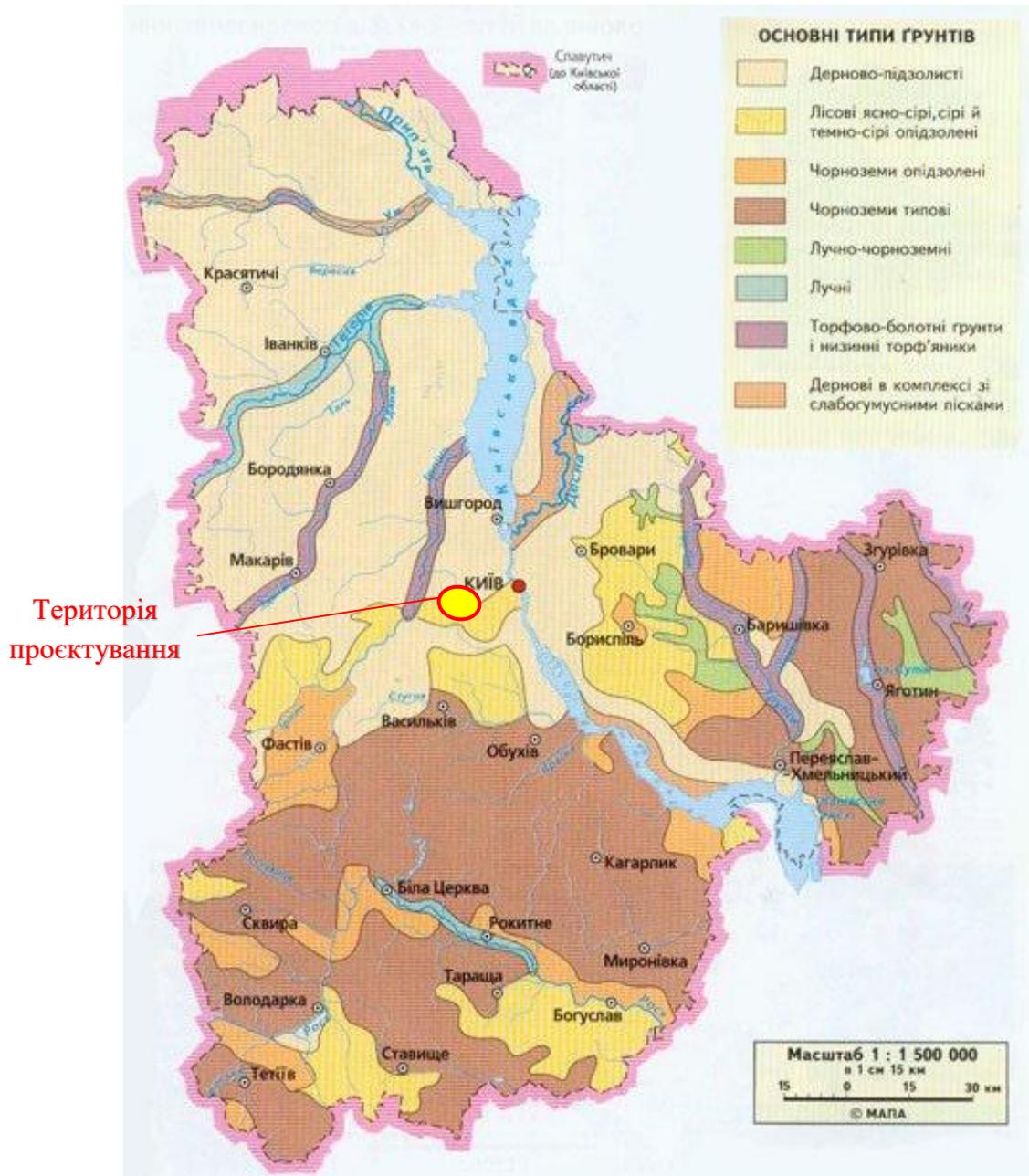


Рис. 2.2.1.4. Схема ґрунтів Київської області

Територія громади відноситься до правобережного північного лісостепу.

Ґрунтовий покрив території громади представлений наступними агровиробничими групами ґрунтів:

- дерново-підзолисті неоглеєні глинисто-піщані ґрунти;
- дерново-підзолисті неоглеєні супіщані ґрунти;

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- сірі опідзолені легкосуглинкові ґрунти;
- сірі опідзолені глеюваті легкосуглинкові ґрунти;
- заплавні лучно-болотні ґрунти;
- дернові глибокі глейові супіщані ґрунти;
- заплавні дернові глибокі супіщані ґрунти.

Товщина ґрунтового покриву становить у середньому до 0,5м. Громада характеризується в цілому сприятливими агрокліматичними умовами для розвитку системи зелених насаджень. Слаба структурованість та легкий механічний склад ґрунтів потребують внесення органічних та мінеральних добрив.

Ґрунти в межах території проектування просідаючими властивостями не володіють.

Категорія складності інженерно-геологічних умов – II (середня).

Природоохоронні території та об'єкти - території та об'єкти природно-заповідного фонду, їх функціональні та охоронні зони, території, зарезервовані з метою наступного їх заповідання, об'єкти екомережі, території Смарагдової мережі, водно-болотні угіддя міжнародного значення, біосферні резервати програми ЮНЕСКО "Людина і біосфера", об'єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО;

Території проектування не відносяться до природоохоронних об'єктів, а саме, природно-заповідного фонду. Не розташована в межах їх охоронних зон, в межах прибережних захисних смуг водойм та територій, які передбачені до заповідання.

Територія опрацювання ДПТ не належить до об'єктів Смарагдової мережі.

На території Боярської громади розташована частина об'єкту природного фонду, який входить до складу Смарагдової мережі – екологічної мережі, яка сприяє збереженню біологічного різноманіття у Європі – Приірпіння та Чернечий ліс (PriirpinnyaandCherneckyiForest, реєстраційний номер – UA0000338). Територія цього об'єкта розташована між містом Боярка, селами Забір'я та Малютянка (загальна площа об'єкта «Приірпіння та Чернечий ліс» – 6094,74 га). Приірпіння та Чернечий ліс є місцем існування 10 видів тваринного світу та 4 видів рослинного світу, які охороняються згідно з Резолюцією 6 Бернської конвенції.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

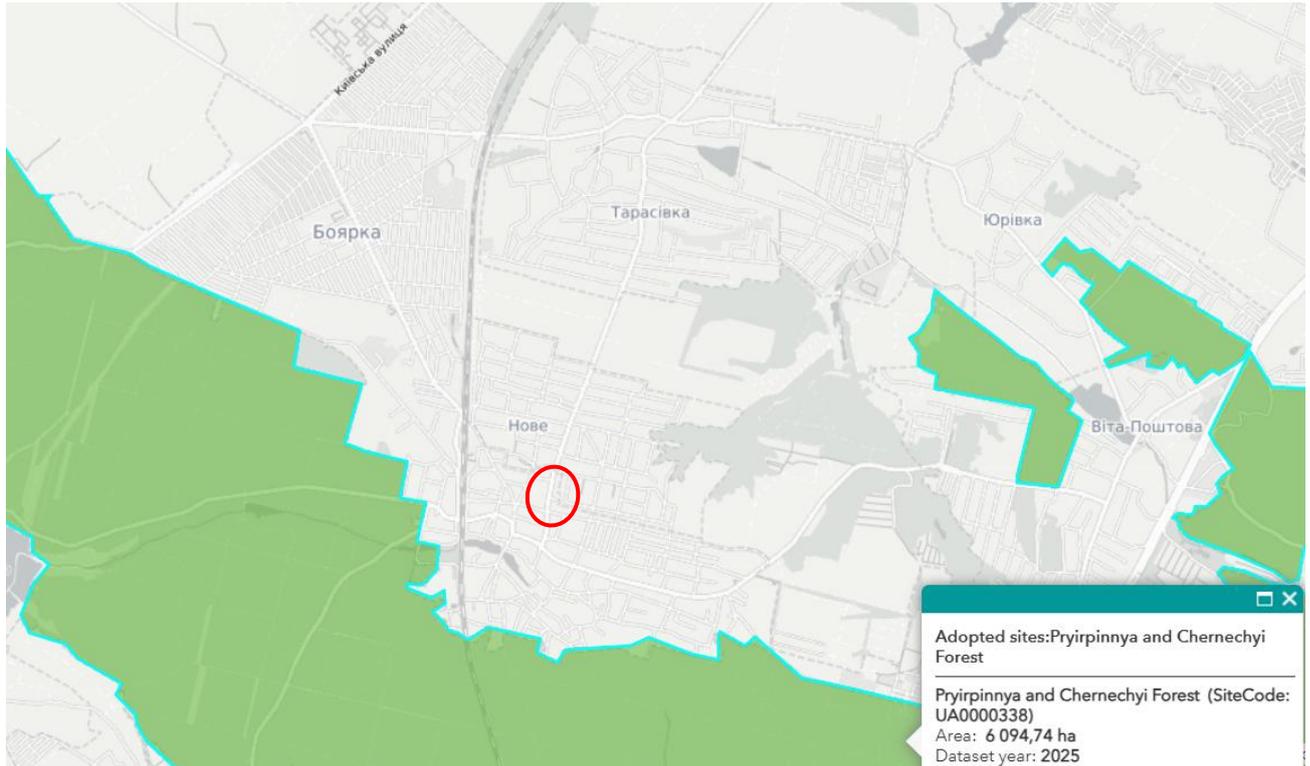


Рис. 2.2.1.5. Схема розташування території проектування відносно території Смарагдової мережі

Територія проектування через свою віддаленість від вище зазначених об'єктів не буде мати впливу.

### **Об'єкти екомережі**

Регіональна схема екологічної мережі Київської області затверджена рішенням Київської обласної ради восьмого скликання 21 березня 2023 року №524-16-VIII в Київській області.

Враховуючи матеріали Регіональної схеми екологічної мережі Київської області та розташування території проектування, ділянка не відноситься до одного з елементів екомережі Київської області, тому на перспективу не буде здійснювати вплив.

### **СЕО**

Згідно з переліком об'єктів та видів діяльності, вказаних в частинах 2 і 3 статті 3 Закону України «Про оцінку впливів на довкілля» встановлено, що в межах детального плану території обмеженої вулицями Героїв України та Тарасівська в с. Нове Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області - об'єкти та види діяльності, що плануються до реалізації на території даного містобудівного проектування і підлягають ОВД - відсутні.

Відповідно до ст. 1 та ст.2 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку», виконання документів державного планування, які стосуються містобудування або землеустрою (схеми) та виконання яких передбачатиме реалізацію видів діяльності (або які містять види діяльності та об'єкти), щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля, або які вимагають оцінки, зважаючи на ймовірні наслідки для територій та

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

об'єктів природно-заповідного фонду та екологічної мережі (далі - території з природоохоронним статусом), крім тих, що стосуються створення або розширення територій та об'єктів природно-заповідного фонду виконується з процедурою яка включає визначення обсягу стратегічної екологічної оцінки, складання звіту про стратегічну екологічну оцінку, проведення громадського обговорення та консультацій (за потреби - транскордонних консультацій), врахування у документі державного планування звіту про стратегічну екологічну оцінку, результатів громадського обговорення та консультацій, інформування про затвердження документа державного планування та здійснюється у порядку, визначеному цим Законом.

В межах детального плану території обмеженої вулицями Героїв України та Тарасівська в с. Нове Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області - об'єкти та види діяльності, що плануються до реалізації на території даного містобудівного документа - не відносяться до видів планованої діяльності та об'єктів, які можуть мати значний вплив на довкілля і підлягали б оцінці впливу на довкілля (ОВД), а також не матимуть негативних наслідки для територій з природоохоронним статусом, тому правові підстави для обов'язкового проведення стратегічної екологічної оцінки (СЕО) для вище вказаної містобудівної документації – відсутні.

### 2.2.2. Усунення загроз та конфліктів природокористування

Ділянка проектування на сьогодні 100 % вкрита трав'яною рослинністю.

На перспективу з озеленення ділянки будуть використані дерева та чагарники, які виконуватимуть кілька ключових ролей: бар'єрну та шумо-вітрозахисну, зменшення пилу та поліпшення мікроклімату. Дерева та чагарники створюють живий екран між виробничою зоною та прилеглою житловою забудовою, зменшуючи вплив вітру, шуму та дрібних часток, формують тіньовий режим та знижують пікові температури в спекотні дні.

Для зони рекомендується використовувати низькі чагарники, які сформують поступову буферну зону.

Чагарникові живоплоти розміщуються уздовж зони та міжмежових ліній для зменшення прямого візуального доступу та створення мікроекосистеми навколо виробничих проїздів.

Що стосується екологічної інфраструктури, озеленення сприятиме зниженню теплового острова, покращенню якості повітря та підтримці біорізноманіття. Можна розглянути додаткові елементи благоустрою, такі як вазони та інші вуличні меблі з перероблених матеріалів, які зменшать використання пластика та підвищать енергонезалежність території. Доречно також використати дерев'яні лави та системи вертикального озеленення для збільшення біорізноманіття та покращення середовища.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Парковки плануються з використанням екобруківки — екологічної бруківки, що дозволяє проникати воді у ґрунт та забезпечує кращу провітрюваність поверхні, зменшуючи тепловий ефект порівняно з традиційним асфальтом. Таке покриття забезпечує більшу дренажність, можливість ремонту окремих секцій, використання перероблених матеріалів та зниження екологічного сліду. Переваги включають підвищену водопроникність, зменшення ризику затоплення, зменшення теплового острова, полегшення ремонтів і можливість інтеграції з системами збору дощової води.

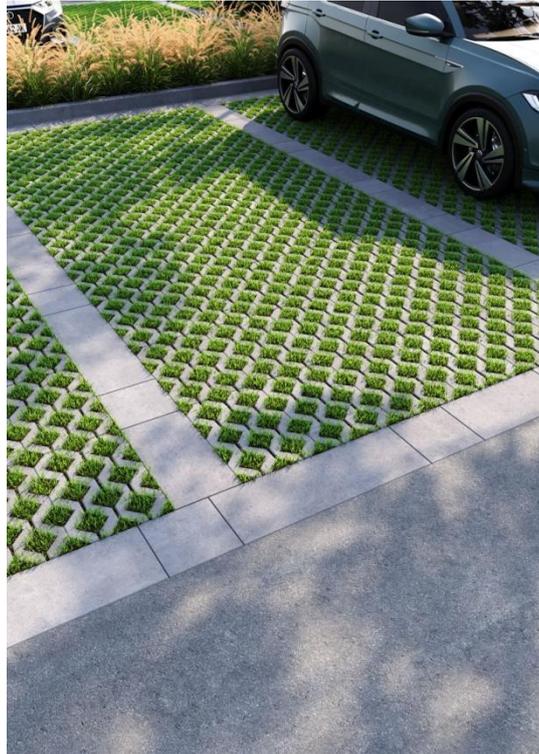


Рис. 2.2.2.1. Приклад облаштування паркомісць <https://garantplus.if.ua/catalog/brukivka/eko/>

Відповідно до рішень детального плану території пропонується впровадження заходів адаптації до зміни клімату та оптимізація благоустрою.

Перевагами прийняття такого рішення:

- розширення біорізноманіття;
- покращення мікроклімату;
- очищення атмосферного повітря
- позитивний вплив на ментальне та фізичне здоров'я населення;
- позитивний вплив на ландшафт території;
- зменшення впливу урбанізації.

На наступних етапах, в ході реалізації містобудівної документації необхідно дотримуватись заходів, відповідно до ст. 48 Закону України «Про охорону земель», а саме:

- максимального збереження площі земельних ділянок з ґрунтовим і рослинним покривом;

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- зняття та складування у визначених місцях родючого шару ґрунту з наступним використанням його для поліпшення малопродуктивних угідь, рекультивації земель та благоустрою населених пунктів і промислових зон;
- недопущення порушення гідрологічного режиму земельних ділянок;
- дотримання екологічних вимог, установлених законодавством України, при проектуванні, розміщенні та будівництві об'єктів.

З метою покращення стану навколишнього середовища містобудівною документацією передбачається ряд планувальних та інженерних заходів, до яких відносяться:

- закрита система дощової каналізації;
- облаштування майданчиків з контейнерами для збирання побутових відходів та забезпечення збору та вивезення всього обсягу побутових відходів, що утворюються;
- інженерна підготовка території та вертикальне планування, благоустрій, озеленення.

Проектом детального плану озеленені території частково зберігаються на проектний період.

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

### 2.2.3. Формування екологічної мережі території

Відповідно до Закону України «Про екологічну мережу України», структурні елементи екомережі — це території екомережі, які відрізняються за своїми функціями. Вони є цінними компонентами ландшафту та біорізноманіття регіону, підтримують міграцію тварин та виконують інші важливі екологічні ролі.

### 2.2.4. Благоустрій території

Благоустрій та озеленення території виконано відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та ДБН Б.2.2-5:2011 «Планування та забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій. Зміна № 1».

Проектом передбачено комплексний благоустрій території з влаштуванням проїздів з твердим покриттям, влаштування мощення території, а також озеленення вільної від забудови території.

В межах території проектування передбачені проїзди, що забезпечують під'їзд індивідуального легкового транспорту, а також спеціальної техніки. Для озеленення бажано використовувати асортимент чагарників і квітів, що відповідають умовам, які складаються у

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

межах проектованої території. Система зелених насаджень повинна сприяти захисту території від пилу і впливу шуму.

Благоустрій необхідно виконати з матеріалів та технологій, що максимально зберігатимуть екосистему.

Озеленення проектується вздовж пішохідних комунікацій (з одного або з двох боків) у вигляді газону.

Обов'язковий перелік елементів благоустрою на території пішохідних комунікацій має включати: тверді види покриття, елементи сполучення поверхонь, озеленення (в тому числі - мобільне), урни і контейнери для побутових відходів, освітлювальне обладнання.

Майданчики для стоянки транспортних засобів обладнуються пристроями для збирання та відведення поверхневих стічних вод, що утворюються внаслідок випадання атмосферних опадів та спорудами з їх очищення.

Основною зоною формування озелених територій в межах розроблення містобудівної документації є зелені насадження обмеженого користування. З метою забезпечення оптимальних умов праці в проєкті виконано розрахунок площі озелених територій відповідно до вимог ДБН Б.2.2-5:2011 та ДБН Б 2.2-12:2019.

Відповідно до п. 7.3 ДБН Б.2.2-5:2011 для територій розміром менше ніж 5000 м<sup>2</sup> з чисельністю менше ніж 2500 працівників - із розрахунку 3 м<sup>2</sup> на одного працівника. Оскільки кількість працюючих становить 5 осіб, то нормативна площа озелених територій повинна складати 0,0015 га. Проєктом передбачена площа озеленення у розмірі 0.0065 га, що задовольняє нормативні вимоги.

При реалізації проєкту для покращення санітарно-гігієнічних умов навколишньої території та забезпечення оптимальних умов праці проєктом передбачається:

- чітке функціональне зонування;
- упорядкування і благоустрій проїздів;
- зовнішній благоустрій та озеленення території;
- озеленення та облаштування майданчиків.

При вирішенні питання «зняття та перенесення родючого шару ґрунту» мають бути враховані вимоги законів України «Про землеустрій» (стаття 54 та ін.), «Про охорону земель» (стаття 52 та ін.), а також Правил розроблення робочих проєктів землеустрою, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 02.02.2022 №86.

# **СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ**

---

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

## **2.3. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ**

Відповідно до пункту 71 Постанови КМУ № 926, розділ «Інженерна підготовка і захист території», віднесено до інформації для службового користування (ДСК) і винесено в окремий Том.

## **2.4. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

Відповідно до пункту 71 Постанови КМУ № 926, розділ «Обмеження у використанні земельних ділянок», віднесено до інформації для службового користування (ДСК) і винесено в окремий Том.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

### 2.5. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ

Функціональне зонування - це розподіл території на окремі частини, які визначені для певного цільового та функціонального призначення.

Розподіл території за функціональним використанням базується на планувальних рішеннях, направлених на формування нового якісного архітектурно-планувального середовища. При цьому врахувати:

- місце розташування ділянки проектування;
- природні умови та планувальні обмеження;
- побажання замовника та інтереси власника земельної ділянки, а також власників суміжних земельних ділянок, що знаходяться за межами території проектування;
- існуючу інженерно-транспортну інфраструктуру.

План функціонального зонування створюється з метою:

- регулювання планування та забудови території з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів;
- раціонального використання території проектування;
- забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням;
- сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку з урахуванням містобудівних особливостей території проектування, наявності об'єктів культурної спадщини, природно-заповідного фонду, соціального, економічного та екологічного стану;
- створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб.

Межі функціональних (територіальних) зон встановлюються з урахуванням:

- червоних ліній;
- меж земельних ділянок;
- меж або ліній відводів для інженерних комунікацій;
- меж населеного пункту;
- меж природних об'єктів;
- інших меж.

Відповідно до Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 (зі змінами №1554 від 31.12.2024 р.):

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- переважний (основний) вид використання території (земельної ділянки) - використання, яке відповідає виду функціонального призначення території для даної функціональної зони і займає сумарну площу території не менше 60 відсотків в межах однієї функціональної зони;
- супутній вид використання території (земельної ділянки) - використання, яке відповідає виду функціонального призначення території для даної функціональної зони, є необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання території (земельної ділянки), сумарна площа земельних ділянок з усіма видами цільового призначення, визначеними як супутні для відповідного виду функціонального призначення території, не може перевищувати 40 відсотків площі території в межах однієї функціональної зони.

Проектом детального плану території передбачено визначення в межах території проектування функціонального призначення підгрупи 02 (виробничі території), класу 06, підкласу 05 коду 20605.0 – території закладів з обслуговування автотранспортних засобі

Таблиця 2.5.1

### Функціональне призначення території

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
підгрупи	класу	підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
2	ВИРОБНИЧІ ТЕРИТОРІЇ					
	06	05	20605.0	Території закладів з обслуговування автотранспортних засобів	08.01; 12.04; 12.11	03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02

*Примітки:* детальна інформація по кожному виду функціонального призначення території наведена нижче.

**Переважні та супутні функціональні призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок (території закладів з обслуговування автотранспортних засобів)**

#### **Переважні (основні) види цільового призначення земельної ділянки:**

- 08.01 – 08.01 Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;
- 12.04 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства;
- 12.11 Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу.

#### **Супутні види цільового призначення земельної ділянки :**

- 03.07 – Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі ;

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- 03.08 – Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;
- 03.09 - Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ ;
- 03.14 - 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);
- 11.07 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення;
- 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;
- 13.03 - Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів;
- 14.02 - Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії.

## **МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА (ВИРОБНИЧО-СКЛАДСЬКИЙ КОМПЛЕКС)**

### 1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки:

Нове будівництво об'єкту для обслуговування транспортних засобів в селі Нове, Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області;

### 2. Інформація про замовників:

Фізична/ або юридична особа;

### 3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні, документ на земельну ділянку:

3.1a. Кадастровий номер - 3222486603:02:002:5173. Площа – 0,0653 га. Цільове призначення – 01.03 Для ведення особистого селянського господарства;

Потребує зміни на 12.04 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

3.1б. Функціональне призначення: Відповідно до рішень детального плану території що розробляється, функціональне призначення території проектування – 20605.0 Території закладів з обслуговування автотранспортних засобів.

3.1в. Ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної ділянки: потребує зміни цільового призначення земельної ділянки.

3.1г. Інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна: Відсутні

### Нове будівництво виробничо-складського комплексу

#### Загальні дані

**1. село Нове Фастівського району Київської області**

(адреса або місце розташування земельної ділянки)

**2. Фізична/ або юридична особа**

(інформація про замовника)

**3. Цільове призначення земельної ділянки:**

**існуюче – призначення земельної ділянки 01.03 потребує зміни на - 12.04 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства**

**4. Функціональне призначення відповідно до рішень містобудівної документації:**

**детальний план – території промислових підприємств, 20605.0**

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

#### **Містобудівні умови та обмеження (проект 1):**

- 1) Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах:  
– **9 м;**
- 2) Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:  
– **50 %;**
- 3) Максимально допустима щільність населення в межах забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону):  
– **Не визначається;**
- 4) Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд:
  - **0 м і більше до червоних ліній вулиць;**
  - **15 м від об'єкта будівництва до житлових будинків - відстань згідно з Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів, затвердженими наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173 (Додаток 10 ДСП 173-96);**
  - **5 м -8 м від зовнішньої стіни будівель заввишки від 12 м до 28 м включно до краю проїзної частини відповідно до абзацу 3 п. 15.3.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;**
  - **протипожежні розриви до існуючої та перспективної забудови на суміжних земельних ділянках в залежності від ступеня вогнестійкості (табл. 15.2, табл. 15.3 ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій») і категорії виробництва;**

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- забезпечити виконання глави 17 Земельного кодексу України у тому числі щодо забезпечення рівних прав на забудову власників або користувачів суміжних земельних ділянок, з урахуванням протипожежних розривів до меж земельних ділянок;
  - під час проектування врахувати побутові та протипожежні розриви від існуючих та запроектованих будівель і споруд відповідно до вимог ДБН 5.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.2-7-2021 «Пожежна безпека. Основні вимоги до будівель і споруд», із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будинків і споруд, нормативної інсоляції та освітленості приміщень об'єкту будівництва та приміщень будинків на суміжних ділянках, в тому числі, запроектованих;
  - проектування вести з урахуванням вимог ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»; ДБН В.2.3-15:2007 Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів. Зі змінами № 1, № 2 та № 3
  - передбачити розташування об'єкта, відповідно до діючого законодавства з забезпеченням вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
- 5) Планувальні обмеження (зони охорони 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):
- зони охорони пам'яток культурної спадщини – відсутні;
  - межі історичних ареалів – відсутні;
  - зони регулювання забудови - відсутні;
  - зони охоронюваного ландшафту – відсутні;
  - зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання - відсутні;
  - охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду - відсутні;
  - прибережні захисні смуги – відсутні.
- б) Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж:
- 01.08 – охоронна зона навколо інженерних комунікацій (газопровід середнього тиску) – 3 м; ДБН Б.2.2-12:2019 ДОДАТОК И.2;
  - 03.02 – санітарна відстань (розрив) – 15,0 м Наказ про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів;
  - Відстань від найближчих підземних інженерних мереж відповідно до Додатку И.2 ДБН Б.2.2-12-2019 «Планування та забудова територій»;
  - Розміщення інженерних мереж та збереження охоронних зон від існуючих та запроектованих інженерних комунікацій витримати згідно діючих державних будівельних норм, Правил приєднання електроустановок до електричних мереж, затверджених Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики від 17.01.2013 № 32, ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-39:2008 «Теплові мережі», ДБН В.2.5-20:2018 «Газопостачання», ДБН В.2.3-4-2015 «Споруди транспорту. Автомобільні дороги», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів» та інших;
  - Врахувати вимоги ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», Правил приєднання електроустановок до електричних мереж,

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

затверджених Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики від 17.01.2013 № 32 та наказу від 27.06.2008 № 190 Міністерства з питань житлово-комунального господарства України «Про затвердження Міністерства з питань житлово-комунального господарства України «Про затвердження Правил користування системами централізованого комунального водопостачання та водовідведення в населених пунктах України». Інженерні вишукування виконувати у відповідності до ДБН А.2-1-1 (із змінами та доповненнями).

7) Відповідно до частини десятої статті 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» проектна документація на будівництво обов'язково має містити 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, для:

– об'єкти 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;

– інших об'єктів будівництва відповідно до переліку, визначеного Кабінетом Міністрів України;

– проектні рішення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту мають забезпечувати дотримання вимог доступності для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення. Необхідність розробки проектних рішень щодо врахування вимог пожежної та техногенної безпеки, а також необхідність передбачення в складі об'єкта будівництва захисних споруд цивільного захисту, або споруд подвійного призначення (у тому числі у вигляді найпростішого укриття) остаточно визначити проектною документацією з врахуванням ДСТУ 8855:2019 «Визначення класу наслідків (відповідальності)». Проектування захисних споруд, а також пристосування об'єктів під захисні споруди здійснюється згідно з будівельними нормами і правилами проектування захисних споруд цивільної оборони: ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту», ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)», ДСТУ 8773:2018 «Склад та зміст розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту в складі проектної документації на будівництво об'єктів. Основні положення», Методичні рекомендації щодо розроблення розділу "Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони) в складі проектної документації об'єктів, затверджені НАКАЗОМ МНС України від 10 лютого 2012 року N 485 (з основної діяльності) та іншими нормативними документами, розробленими та затвердженими спеціально уповноваженими центральним органом виконавчої влади з питань будівництва і архітектури.

1. *Визначення зони впливу об'єкта містобудування на прилеглі території з метою визначення переліку відповідних заходів, які необхідно здійснити в разі реалізації наміру забудови, для мінімізації негативного впливу на довкілля, умови життя та здоров'я людей, що проживають на території – об'єкт не має шкідливого впливу.*
2. *Запроектована будівля (споруда) розташовується окремо, від сусідніх будинків, на відстані санітарного та протипожежного розриву.*

Розміщення забудови виконано таким чином, що вона не впливатиме негативно на умови життя та здоров'я людей, що проживають на прилеглих територіях.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

---

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Розміщення території не суперечить інтересам суміжних землевласників (землекористувачів) та сформованим транспортним зв'язкам.

3. *Визначення переліку робіт з будівництва та технічного оснащення об'єкта соціальної та інженерної інфраструктури, благоустрою.*

Інженерне забезпечення забудови (електропостачання, водопостачання для технічних потреб, каналізування) – відповідно до отриманих технічних умов від розпорядників інженерних мереж.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

### 2.6. ПРОСТОРОВА КОМПОЗИЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

В основу планувально-просторової організації при розробленні проектних рішень детального плану покладено наступні принципи містобудування:

- створення чіткого функціонального зонування;
- розробка планувальної структури, яка взаємозв'язана з планувальною структурою прилеглих територій, та яка створить оптимальні умови для функціонування територій різного функціонального призначення, їх співіснування з дотриманням санітарних та містобудівних розривів до об'єктів в межах території проектування, та за межами, зокрема: високий рівень інженерного облаштування, озеленення, обслуговування;
- раціональне використання земель в межах території проектування;
- створення архітектурно-планувальної структури, що забезпечує виразне об'ємно-просторове рішення;
- організація системи проїздів та пішохідних зв'язків, що доповнюють загальну схему руху транспорту та пішоходів.

З врахуванням п. 5.4 ДБН Б.2.2-12:2019 під час планування території враховуються: цільове призначення земельної ділянки, що проектується, та сусідніх, їх правовий режим, юридично встановлені межі, визначені види містобудівної діяльності, кількісні параметри, їх взаємне розташування у просторі, а також просторове розміщення елементів соціальної, транспортної та інженерної інфраструктури.

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

- існуючі та проектні планувальні обмеження;
- забезпечення санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших містобудівних умов;
- побажання та вимоги замовника та інвестора.

Вести забудову в межах території проектування передбачається в 1 чергу: короткостроковий період (до 5-ти років). В разі непередбачуваних обставин освоєння території може здійснюватися до 6-10 років.

Основними принципами планувальної структури даної території є діяльність, що передбачає здійснення комплексу робіт з метою створення оптимальної схеми для розміщення відповідних об'єктів планування, у оптимальних мікрокліматичних і санітарно-гігієнічних умовах з максимальним збереженням та відновленням природного ландшафту, а саме:

- недопущення порушення гідрологічного режиму земельних ділянок при реалізації планової діяльності;

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- дотримання екологічних вимог, установлених чинним законодавством України, при розміщенні об'єктів;
- зняття та перенесення родючого шару ґрунту;
- проведення рекультивації порушених земель.

Перспективною планувальною структурою передбачається розпланування території для розташування мийки самообслуговування та всіх архітектурно-планувальних елементів, що забезпечать її діяльність.

Мета проекту полягає в організації підприємницької діяльності зі створення виробничо-складського комплексу.

Кількість робочих днів на рік – 365.

Кількість працюючих, які беруть участь в технологічному процесі (створених робочих місць) – 5 осіб.

В межах ділянки передбачено розміщення мийки самообслуговування на технологічного обладнання для обслуговування автомобілів. Згідно ДСП 173-96, проєктований об'єкт вимагає встановлення санітарного розриву – 15 м, до житлових та громадських будівель, та 50 м – до ЗЗСО, ЗДО та лікувальних закладів зі стаціонаром. (Додаток 10 ДСП).

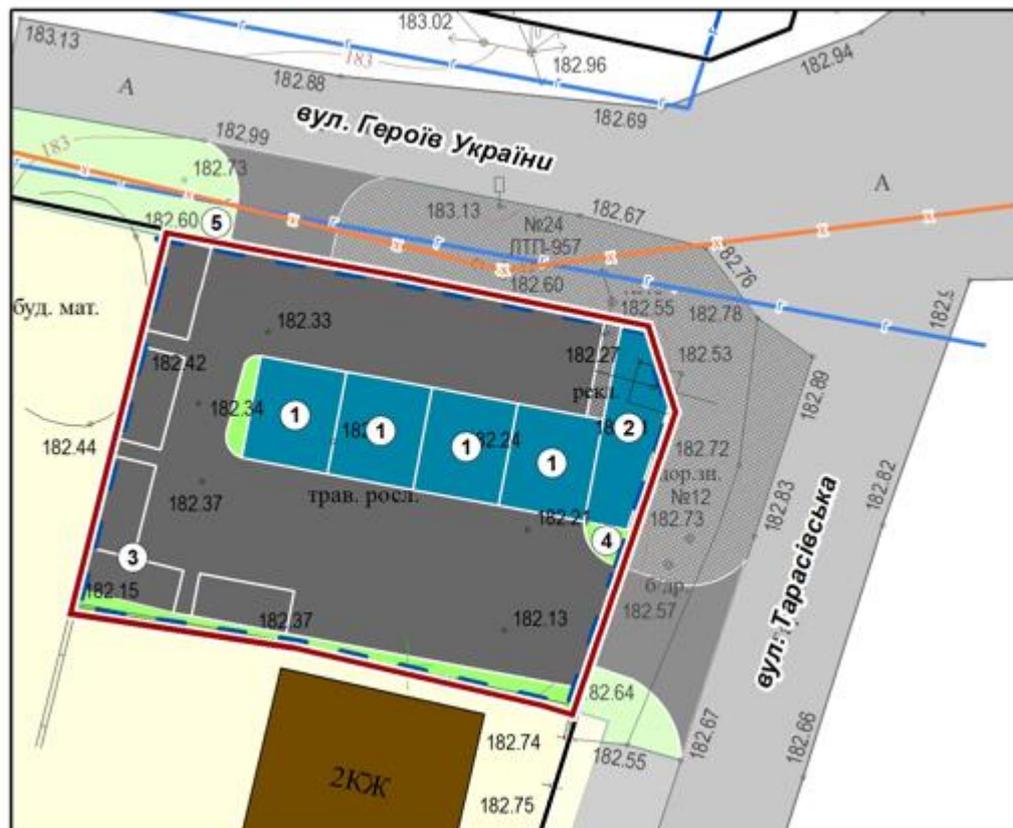


Рис. 2.6.1. Земельна ділянка

Ступінь вогнестійкості виробничо-складських приміщень – III.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Проектна планувальна структура сформована з урахуванням компактного розміру території, що розглядається, існуючих планувальних обмежень, та прагненням мінімізувати вплив проектного об'єкту на прилеглі території. Центром структури виступає проектна одноповерхова адміністративна будівля з мийкою, що оточена необхідною для роботи сучасного підприємства інженерною та транспортною інфраструктурою.

Відповідно до проектних рішень містобудівної документації передбачається створення безбар'єрного простору для всіх категорій маломобільних груп населення та для людей з інвалідністю при будівництві будинків і споруд, а також при облаштуванні території рекомендовано враховувати різні види тактильних засобів на пішохідних шляхах, облаштування автостоянок, спорудження сходів і пандусів, вимоги до застосування опоряджувальних матеріалів для організації шляхів евакуації та пожежобезпечних зон, тощо.

Також детальним планом території передбачено врахування вимог щодо інклюзивності, які передбачені ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель та споруд», а саме:

- розміщення спеціальних з'їздів з тротуару на пішохідних переходах;
- облаштування системами орієнтації, а саме тактильними та візуальними елементами доступності;
- влаштування на автостоянках для тимчасового зберігання автомобілів біля закладів обслуговування місць для автотранспорту осіб з інвалідністю, тощо. На території проектування передбачені заходи щодо комплексного благоустрою території, озеленення, проектування внутрішніх проїздів та пішохідних доріжок з твердим покриттям, влаштування огорожі території за необхідності.

Для підвищення безпеки руху в нічні години на проїздах передбачається освітлення ліхтарями згідно ДБН В.2.5-28:2018 «Природне і штучне освітлення»

Відповідно до статті 11 Закону України «Про будівельні норми» застосування будівельних норм або їх окремих положень є обов'язковим для всіх суб'єктів містобудування.

Відповідно до ст. 27 Закону України «Про рослинний світ» згідно якої підприємства, установи та громадяни, діяльність яких пов'язана з розміщенням, проектуванням, реконструкцією, забудовою населених пунктів, підприємств, споруд та інших об'єктів, а також введенням їх в експлуатацію, повинні передбачати і здійснювати заходи щодо збереження умов місцезростання об'єктів рослинного світу.

Основні функції мийки – забезпечення процесу миття автомобілів та надання низки додаткових послуг щодо обслуговування автотранспортного засобу.

Ключовими елементами архітектурного проектування мийки є:

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- **Планування простору** – визначення розташування будівель та споруд, включаючи пости мийок, адміністративне приміщення, облаштування території для автомобілів. Розподіл зон надання послуг.
- **Архітектурний дизайн будівель**, які відповідають бренду Lux Wash та візуально інтегруються у навколишнє середовище, що відіграє важливу роль у психологічній поведінці працівників мийки та її користувачів.
- **Обладнання і інтер'єр**: вибір меблів, освітлення, декору та іншого обладнання для створення зручного та привабливого середовища.
- **Розміщення зон відпочинку**. Наявність комфортних зон відпочинку для водіїв та пасажирів.
- **Безпека та зручність**. Організація руху має забезпечити зручний та безпечний рух. Для цього також потрібно виконати проектування ефективної системи освітлення.

Для раціональної організації території мийки, передбачається її чітке зонування, з метою задоволення потреб споживачів, та уникнення заторів на території мийки, зокрема відповідно до вимог бренду, передбачено влаштування таких зон:

- **Зона заїзду та виїзду** (передбачено влаштування окремого заїзду та виїзду, на територію мийки, з метою уникнення заторів, які негативно впливатимуть на рентабельність автомобільної мийки самообслуговування).
- **Зона очікування** (це місце, де акумулюються автомобілі, які стоять у черзі).
- **Зона заїзду на мийні пости** (від заїзду на мийний пост до межі ділянки мийки має бути не менше ніж 10 метрів).

Розмір одного поста мийки приймається 5,00х7,00 м. Проектом передбачено влаштування 4-ох критих постів. Для робочого персоналу передбачено спорудження адміністративної будівлі.

Параметри об'єкту проектування можуть бути уточнені при розробленні проєктної документацією на будівництво.

## 2.7. ТРАНСПОРТНАМОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

### 2.7.1. Дорожно-транспортна інфраструктура

Основним напрямком розвитку дорожньої мережі в межах території проектування є правильна організація транспортних потоків для раціональної організації її в межах території проектування.

Детальний план території не передбачає будівництво чи реконструкцію елементів автомобільних доріг загального користування.

Водночас проєкт опосередковано сприятиме зростанню інтенсивності використання прилеглих доріг, у зв'язку з підвищенням господарської активності та обсягів перевезення сировини.

На ділянці передбачено впорядкований та облаштований в'їзд/виїзд, що забезпечить безпечне сполучення з існуючою дорожньою мережею без зміни її параметрів.

Таким чином, ДПТ не втручається у структуру дорожньої мережі, але створює передумови для її ефективнішого використання та розвитку.

Основний заїзд на ділянку проектування детальним планом території пропонується з вулиці Героїв України, а виїзд – на вулицю Тарасівська.

В межах території проектування передбачено організація транспортних потоків, для забезпечення функціонування об'єкту, що проєктуються, а також врахування вимог для забезпечення проїзду пожежних машин.

#### Проїзд:

- Проїзна частина – 4,0 - 6,0 м;
- Пішохідні доріжки - 1,8 м з одного або двох боків проїзної частини;
- Велосипедний рух поєднаний з пішохідною доріжкою.

До будівель та споруд слід передбачити проїзди завширшки не менше 4,0 м на відстані не ближче 5 м від стін, придатні для проїзду пожежних машин.

Профілі заїздів та внутрішньо майданчикових проїздів, радіуси поворотів прийняті згідно нормативів ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці і дороги».

Безпека руху пішоходів досягається шляхом облаштування тротуарів шириною не менше 1,8 м, дорожніх знаків та розміток у місцях переходу головної вулиці, дотримання нормативних вимог трикутників видимості на перехрестях вулиць, обмежень швидкостей транспортних засобів.

З метою поліпшення стану безпеки дорожнього руху, зниження рівня аварійності на автомобільних дорогах України та збереження життя і здоров'я громадян детальним планом території передбачається ряд заходів:

- приведення рівня освітленості території що проєктується у відповідність із нормативними вимогами;
- регулювання руху транспортних засобів по вулицях за допомогою дорожніх знаків і горизонтальної розмітки проїзної частини.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

У проєкті забезпечено створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з інвалідністю та маломобільних груп населення відповідно до пункту 10 частини першої статті 2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Проектним рішенням, відповідно до вимог ДБН В.2.2-40:2018 Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення. Із Зміною № 1, передбачено створення безперешкодного середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення шляхом організації безперешкодного руху пішоходів по території комплексу (тротуари шириною не менше 1,8 м), доступного заїзду у приміщення (влаштування пандусів), визначених місць для паркування автомобілів маломобільних груп населення найближче до входу в будівлю.

При будівництві, а також при облаштуванні території потрібно враховувати різні види тактильних засобів на пішохідних шляхах, облаштування автостоянок, спорудження сходів і пандусів, світлової та звукової інформуючої сигналізації ліфтів та підйомників, вимоги до застосування опоряджувальних матеріалів для організації шляхів евакуації та пожежно-безпечних зон, тощо.

Передбачений подальший розвиток та розбудова пішохідних сполучень з урахуванням вимог дотримання інклюзивності, подальшого розвитку мережі велосипедної інфраструктури, в тому числі, з урахуванням використання різних видів легкого особистого транспорту, організації велосипедних маршрутів та забезпечення взаємодії із системою транспорту загального користування.

### **2.7.2. Організація паркувального простору**

В межах території проєктування передбачається розміщення майданчику для тимчасового зберігання легкових автомобілів із розрахунку забезпечення потреби в машино-місцях для паркування індивідуальних транспортних засобів осіб.

При розміщенні та розрахунку кількості машино-місць, враховано вимоги та рекомендації ДБН Б.2.2-12:2019 та ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».

Нормативна площа одного машино-місця для тимчасового зберігання автотранспорту, визначена в розмірі 11,5 м<sup>2</sup> (2,3 м X 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», затвердженого наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 07.02.2007 року №44. Площа одного машино-місця для маломобільних груп населення визначена в розмірі 17,5 м. (3,5м x 5,0 м) відповідно до підпункту 6.3 пункту 5 ДБН В.2.3-15-2007.

Відповідно до табл. 10.8 ДБН Б 2.2-12:2019 загальна кількість машино-місць на автостоянках для тимчасового зберігання автомобілів біля виробничо-складських будівель складає 5-8 м/м на 100 працюючих.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Таблиця 2.7.2.1.

*Інформація про кількість машиномісць, в межах ділянок проектування*

<i>№</i>	<i>Будівлі</i>	<i>Розрахункова одиниця</i>	<i>Кількість працівників</i>	<i>Кількість машиномісць</i>	<i>Передбачено проектом</i>
1	Автомийка	На 100 працюючих	5	8-10	5 м/м

### **2.8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ**

Відповідно до пункту 71 Постанови КМУ № 926, розділ інженерне забезпечення території, віднесено до інформації для службового користування (ДСК) і вони розроблені в окремому Томі.

### **2.9. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ**

Відповідно до пункту 71 Постанови КМУ № 926, розділ інженерне забезпечення території, віднесено до інформації для службового користування (ДСК) і винесено в окремий Том.

### 3. ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

#### 3.1. План реалізації містобудівної документації

Черговість реалізації проекту:

- затвердження детального плану території рішенням Боярської міської ради;
- внесення відомостей про земельні ділянки, зазначені в ст. 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» до Державного земельного кадастру;
- розміщення на офіційному веб-сайті Боярської міської ради затвердженого документу державного планування, заходів, передбачених для здійснення моніторингу наслідків виконання документа державного планування, довідку про консультації та про громадське обговорення і повідомлення (письмово) про таку публікацію Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України протягом п'яти робочих днів з дня затвердження документа державного планування, згідно статті 16 Закону України Про стратегічну екологічну оцінку;
- оприлюднення матеріалів детального плану території у формі відкритих даних, на єдиному державному веб-порталі відкритих даних, офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, містобудування та архітектури, веб-сайті відповідного органу місцевого самоврядування, внесення відповідних даних до Містобудівного кадастру;
- врахування рішень детального плану території при розробленні комплексного плану просторового розвитку Боярської міської територіальної громади або іншого виду містобудівної документації, документів стратегічного планування тощо.

Зміна цільового призначення земельної ділянки, що розташована у межах функціональної зони, визначеної детальним планом території здійснюється її власником (у визначених законом випадках - користувачами) без розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з дотриманням вимог частини п'ятої статті 20 цього Кодексу: до внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони - на підставі витягу з містобудівної документації. Форма витягу повинна містити відомості про функціональну зону та всі обмеження у використанні, зазначені у містобудівній документації. У такому разі державний кадастровий реєстратор, до якого надійшла заява власника (розпорядника, у визначених законом випадках - користувача) земельних ділянок про зміну їх цільового призначення, не пізніше наступного робочого дня після надходження заяви направляє до відповідного органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, до повноважень якого належить затвердження відповідної містобудівної документації, запит щодо надання витягу з містобудівної документації із зазначенням функціональної зони, в межах якої розташовані земельні ділянки. Орган місцевого самоврядування протягом двох робочих днів з дня надходження запиту зобов'язаний надати державному кадастровому реєстратору відповідний витяг з містобудівної документації.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Витяг з містобудівної документації може бути отриманий заявником самостійно відповідно до Закону України "Про доступ до публічної інформації".

У такому разі витяг з містобудівної документації додається до заяви про внесення до Державного земельного кадастру відомостей про зміну цільового призначення земельних ділянок.

Реалізація проекту планується на короткостроковий період, терміном до 5-років.

### 3.2. Землеустрій

#### 3.2.1. Заходи із землеустрою

Реалізація проектних рішень детального плану території передбачає здійснення комплексу заходів із землеустрою, спрямованих на юридичне оформлення земельних ділянок, приведення їх меж та цільового призначення у відповідність до функціонального зонування території.

Правовою основою для проведення землевпорядних робіт є Земельний кодекс України, Закони України «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр» та «Про регулювання містобудівної діяльності».

Відповідно до вимог містобудівного законодавства, детальний план території визначає планувальну організацію і розвиток частини території.

Затверджений детальний план території є необхідною передумовою та основою для:

- прийняття рішень щодо відведення земельних ділянок;
- визначення вихідних даних для проектування об'єктів містобудування;
- зміни цільового призначення земельних ділянок.

Чинним законодавством встановлено, що передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування для містобудівних потреб, а також зміна цільового призначення земельних ділянок допускається виключно за умови їх відповідності затвердженому детальному плану території (або плану зонування).

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 в межах проектування відсутні.

Проектними рішеннями передбачається виконання наступних видів робіт для забезпечення раціонального використання території: зміна цільового призначення земельних ділянок.

#### **Зміна цільового призначення земельної ділянки**

Для забезпечення реалізації проектних рішень щодо забудови та іншого використання території передбачається зміна цільового призначення земельних ділянок (або їх частин), функціональне використання яких на момент розроблення ДПТ не відповідає перспективному

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

зонуванню. Нове цільове призначення визначається відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ), що затверджена відповідними нормативно-правовими актами, та має відповідати функціональному призначенню території, визначеному Генеральним планом населеного пункту та цим детальним планом.

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.

Згідно з вимогами ст. 20 зміна цільового призначення земельної ділянки:

- Для земель приватної власності: Зміна здійснюється за ініціативою власника земельної ділянки. Відповідно до абз. 3 ч. 3 ст. 20 ЗКУ, у разі наявності затвердженого детального плану території, зміна цільового призначення земельної ділянки, що не потребує зміни її меж, здійснюється без розроблення документації із землеустрою. Внесення відомостей до ДЗК здійснюється на підставі заяви власника та довідки з містобудівного кадастру або витягу з містобудівної документації.
- Для земель комунальної власності: Зміна здійснюється на підставі рішення органу місцевого самоврядування (або виконавчої влади) та затвердженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Склад документації визначається ст. 50 Закону України «Про землеустрій».

### 3.2.2. Формування земельних ділянок

Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Відповідно до Земельного кодексу України формування земельних ділянок здійснюється:

1. У порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
2. Шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;
3. Шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
4. Шляхом інвентаризації земель у випадках, передбачених законом;
5. За проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);

За результатами розроблення планувальних рішень детального плану території формування земельних ділянок не передбачається.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Таблиця №3.2.1.1

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

№ з/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Форма власності	Цільове призначення:		Площа, га	Код угіддя (згідно (КВЗУ) існуюче	Код угіддя (згідно (КВЗУ) перспективне
			Існуюче цільове призначення (згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ)	Перспективне цільове призначення (згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ)		001 01	011 01
1	3222486603:02:002:5173	Приватна власність	01.03 Для ведення особистого селянського господарства	12.04 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства	0,0653	0,0653	0,0653
Загальна площа					0,0653	0,0653	0,0653

### **3.2.3. Реєстрація земельних ділянок**

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

Земельні ділянки право власності на які посвідчено до 2004 року та відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру в межах проектування відсутні. Пропозиції від фізичних та юридичних осіб щодо внесення до відомостей про земельні ділянки всіх форм власності, що сформовані до 2004 року, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі не надходили.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

обмеженої вулицями Героїв України та Тарасівська в с. Нове Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області

№ п/п	Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Короткостр. період (до 5 років)	Середньостр. період (до 10 років)
<b>Територія</b>					
1.	Територія в межах проекту	Га	0,0653	0,0653	
2.	Територія в межах кадастрової ділянки	Га	0,0653	0,0653	
3.	Зелені насадження	Га	-	0,0065	
4.	Площа твердого покриття, в тому числі (асфальто-бетонне покриття, ФЕМ)	Га	-	0,0467	
5.	Території забудови іншого призначення (виробничої, комунально-складської, громадської):	Га	-	0,0153	
	- адміністративно-побутовий блок	га	-	0,0033	
	- споруди автомийки	га	-	0,0120	
<b>Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт</b>					
6.	Протяжність вулично-дорожньої мережі	Км	-	0,250	
7.	Відкриті автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів	М/м	-	5	
<b>Населення</b>					
9.	Чисельність працюючих	Чол.	-	5	
<b>Інженерне обладнання</b>					
<i>Водопостачання</i>					
10.	Водоспоживання, всього	м <sup>3</sup> /д обу	-	0,5196	
<i>Каналізація</i>					
11.	Сумарний об'єм виробничих і господарсько-побутових стічних вод	м <sup>3</sup> /д обу	-	0,2336	
<i>Електропостачання</i>					
12.	Споживання сумарне	кВт	-	60,00	

**ДОДАТКИ**



**БОЯРСЬКА МІСЬКА РАДА**  
**VIII СКЛИКАННЯ**  
**чергова 79 сесія**

**РІШЕННЯ № 79/4376**

**від 23 грудня 2025 року**

**м. Боярка**

**Про розроблення детального плану території, обмеженої вулицями Героїв України та Тарасівська в с. Нове Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області, Стуженку М.М.**

Розглянувши заяви **Стуженка Миколи Миколайовича** про надання дозволу на розроблення детального плану території, обмеженої вулицями Героїв України та Тарасівська в с. Нове Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області, керуючись Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Законом України «Про основи містобудування», Порядком розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого постановою КМУ від 01.09.2021 № 926, -

**БОЯРСЬКА МІСЬКА РАДА**  
**В И Р І Ш И Л А:**

1. Розробити детальний план території, обмеженої вулицями Героїв України та Тарасівська в с. Нове Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області.
2. Доручити виконавчому комітету Боярської міської ради визначити проектну організацію, яка буде розробляти детальний план території та замовити містобудівну документацію.
3. Підготовчі процедури з розроблення детального плану території провести в термін до 01.03.2026.
4. Перелік та значення індикаторів визначити завданням на розроблення детального плану території.
5. Фінансування робіт з розроблення містобудівної документації буде проведено за рахунок інвестиційних коштів.
6. Дане рішення набирає чинності з дня його доведення до відома заявника.
7. Контроль за виконанням даного рішення покласти на заступника міського голови, згідно з розподілом функціональних обов'язків.

**Міський голова**

**Олександр ЗАРУБІН**

**Згідно з оригіналом:  
Секретар ради**



**Олексій ПЕРФІЛОВ**



Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки  
Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки, встановлені Порядком ведення  
Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від  
17.10.2012 №.1051, не зареєстровані.

Відомості про особу, яка уповноважена надавати відомості  
з Державного земельного кадастру відповідно до закону,  
що надала витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (за наявності)  
Витяг підготував та  
надав



## ВИТЯГ

### з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності

Індексний номер витягу: 293644725  
Дата, час формування: 04.01.2022 13:27:53  
Витяг сформовано: Ткаченко Дар'я Володимирівна, Білогородська сільська рада Бучанського району Київської області, Київська обл.  
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 50244545, дата і час реєстрації заяви: 30.12.2021 16:16:12, заявник: Стуженко Микола Миколайович

#### Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2551587132140  
Об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка  
Кадастровий номер: 3222486603:02:002:5173  
Опис об'єкта: Площа (га): 0.0653  
Цільове призначення: для ведення особистого селянського господарства

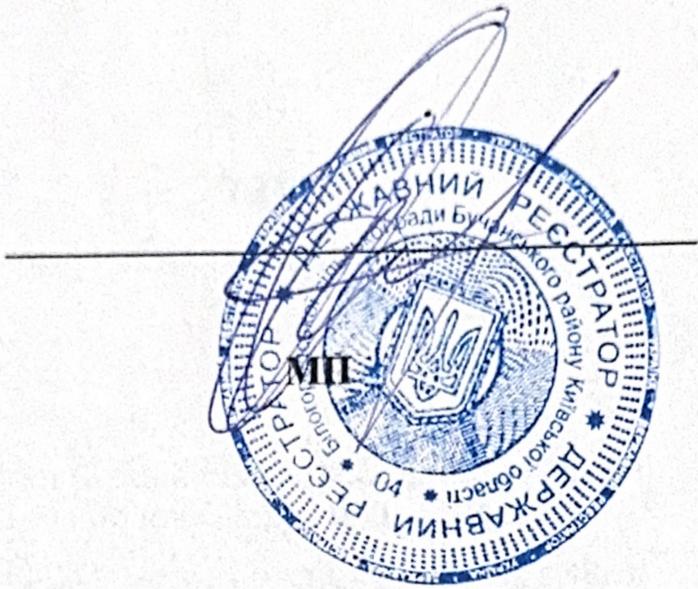
#### Актуальна інформація про право власності

##### Номер запису про право власності / довірчої власності: 46058188

Тип права власності: Право власності  
Дата, час державної реєстрації: 30.12.2021 16:16:12  
Державний реєстратор: Ткаченко Дар'я Володимирівна, Білогородська сільська рада Бучанського району Київської області, Київська обл.  
Підстава для державної реєстрації: витяг з Державного земельного кадастру, серія та номер: НВ-3224834512021, виданий 23.12.2021, видавник: Державний земельний кадастр; Заява, серія та номер: 6815, виданий 08.12.2021, видавник: Грицюк П.В., приватний нотаріус Фастівського районного нотаріального округу Київської області  
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 62731775 від 04.01.2022 13:23:05, Ткаченко Дар'я Володимирівна, Білогородська сільська рада Бучанського району Київської області, Київська обл.  
Форма власності: приватна  
Розмір частки: 1  
Власники: Стуженко Микола Миколайович, реєстраційний номер облікової картки платника податків: 2977423138, країна громадянства: Україна  
Витяг сформував: Ткаченко Д.В.

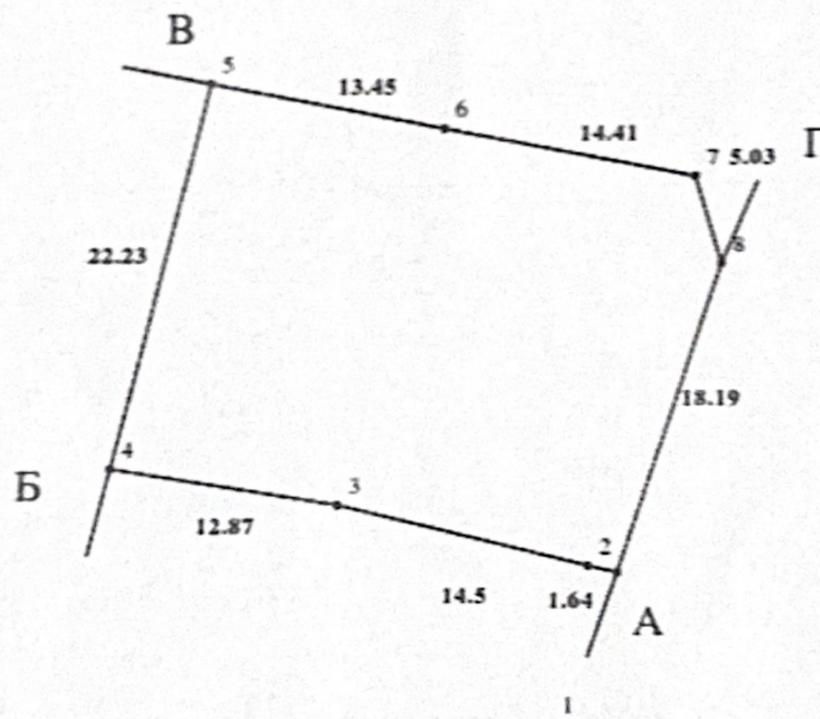


Підпис:



Кадастровий план земельної ділянки

Кадастровий номер земельної ділянки 3222486603:02:002:5173



Масштаб 1: 500



Опис меж:

Умовні позначення:

Від А до Б Машківська Катерина Іванівна;  
Від Б до В Пріхненко Сергій Дмитрович;  
Від В до Г землі заг. користуванн (вул.  
Чкалова);  
Від Г до А землі заг. користування (вул.  
І.Миколайчука);

Експлікація земельних угідь:

Всього земель, гектарів	У тому числі за земельними угіддями, гектарів:	
	Рілля	
1	2	
Площа земельної ділянки, гектарів 0.0653	0.0653	



Відомості про особу, яка склала кадастровий план земельної ділянки (за наявності)

Прізвище та ініціали особи, яка склала  
кадастровий план земельної ділянки

Король О. І.





## ДО КОМПЕТЕНТНИХ ОРГАНІВ

Громадянина України **Стеценка Степана Миколайовича**, 17.08.1967 року народження, зареєстрованого за адресою: Київська область, Фастівський район, село Нове, вул. Чкалова, буд. 1А, податковий номер 2470015417,

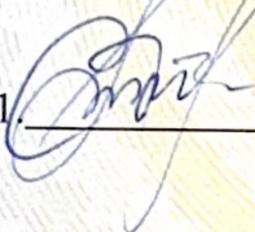
Громадянина України **Пріхненка Сергія Дмитровича**, 06.09.1961 року народження, зареєстрованого за адресою: Київська область, Фастівський район, село Нове, вул. Чкалова, буд. 38, податковий номер 2252920238.

## ЗАЯВА

Ми, що нижче підписалися, **Стеценко Степан Миколайович та Пріхненко Сергій Дмитрович**, усвідомлюючи значення цієї нотаріальної дії, її наслідки та зміст роз'яснень нотаріуса, а також відповідно до нашої волі та волевиявлення, діючи добровільно і перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, розуміючи значення своїх дій, про що свідчить наш особистий підпис на цьому документі, даємо згоду **Стуженку Миколі Миколайовичу**, власнику земельної ділянки площею 0,0653 га, з кадастровим номером **3222486603:02:002:5173** на розміщення на вказаній земельній ділянці об'єкту догорожнього автосервісу - **автомийки**.

Двадцять восьмого листопада  
дві тисячі двадцять п'ятого року.

ПІДПИСИ:

1.  Стеценка С.М.

2.  Пріхненко С.Д.

Село Тарасівка, Фастівського району, Київської області, Україна  
Двадцять восьмого листопада дві тисячі двадцять п'ятого року.

Я, **Федоренко О.І.**, приватний нотаріус Фастівського районного нотаріального округу Київської області, засвідчую справжність підписів **Стеценка Степана Миколайовича, Пріхненка Сергія Дмитровича**, які зроблено у моїй присутності.

Особи **Стеценка Степана Миколайовича, Пріхненка Сергія Дмитровича**, які підписали документ, встановлено, їх дієздатність перевірено.

Зареєстровано в реєстрі за № 1589, 1390



Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення