

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: Боярська міська рада Фастівського району Київської області

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ЛОГІСТИЧНОГО ЦЕНТРУ З ВБУДОВАНИМИ ІЗ ВБУДОВАНИМИ АДМІНІСТРАТИВНО- СКЛАДСЬКИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ В МЕЖАХ БОЯРСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ФАСТІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ТОМ I

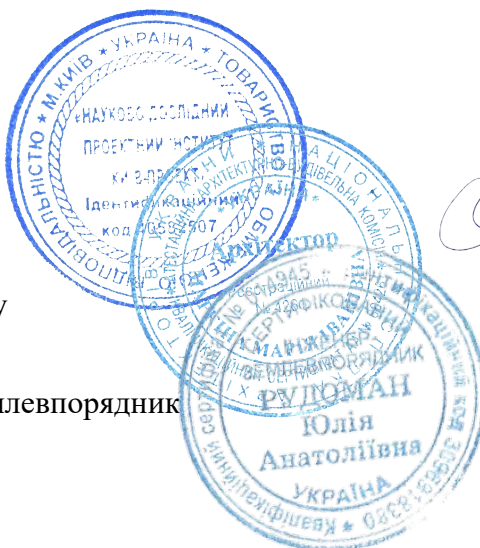
СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ, ДОДАТКИ

№32-23/26

Директор

Головний архітектор проєкту

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
СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ	12
1. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ	13
1.1. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО РОЗСЕЛЕННЯ, ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ	13
1.2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ	19
1.3. ОЦІНКА СТРУКТУРИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	20
2. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ	21
2.1. ЗАГАЛЬНЕ БАЧЕННЯ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ	21
2.2. ВІДРОДЖЕННЯ ТРАДИЦІЙНОГО СЕРЕДОВИЩА	24
3. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ	25
3.1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ	25
3.2. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ	29
3.3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	29
3.4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ	30
3.5. ПРОСТОРОВА КОМПОЗИЦІЯ ТЕРИТОРІЇ	38
3.6. ТРАНСПОРТНОМОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА	42
3.6.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура	42
3.6.2. Організація паркувального простору	43
3.7. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ	45
3.8. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ	45
4. ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ	46
4.1. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ	46
4.2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ	48
4.2.1. Заходи із землеустрою	48
4.2.2. Формування земельних ділянок	51
4.2.3. Реєстрація земельних ділянок	51
ОСНОВНІ ПОКАЗНИКИ	52
ДОДАТКИ	53

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

СКЛАД МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Номер тому	Позначення	Найменування		Примітка
I	Текстова частина, додатки	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ЛОГІСТИЧНОГО ЦЕНТРУ З ВБУДОВАНИМИ АДМІНІСТРАТИВНО-СКЛАДСЬКИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ В МЕЖАХ БОЯРСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ФАСІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ		Текстові матеріали
	ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ			
	Аркуш №1 (Аркушів 1)	Схема розташування території детального плану в системі планувальної структури населеного пункту	M1:5000	Графічні матеріали
	Аркуш №2 (Аркушів 1)	Опорний план існуючого стану використання території проектування	M1:1000	
	Аркуш №3 (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	M1:1000	
	Аркуш №4 (Аркушів 1)	Схема озеленення та благоустрою території	M1:1000	
	Аркуш №7 (Аркушів 1)	Схема просторової композиції території (План функціонального зонування території)	M1:1000	
	Аркуш №8 (Аркушів 1)	Схема транспортної мобільності та інфраструктури	M1:1000	
	Аркуш №12 (Аркушів 1)	Проектний план	M1:1000	
Аркуш №13 (Аркушів 1)	План землевпорядних заходів	M1:1000		
II	Текстова частина, додатки	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ЛОГІСТИЧНОГО ЦЕНТРУ З ВБУДОВАНИМИ АДМІНІСТРАТИВНО-СКЛАДСЬКИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ В МЕЖАХ БОЯРСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ФАСІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ (розділ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту», «Інженерне забезпечення території», «Інженерна підготовка та захист території», «Обмеження у використанні земель»)		ДСК Текстові та графічні матеріали
	Аркуш №10 (Аркушів 1)	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту (Інженерно-технічні заходи на мирний час)	M1:1000	ДСК
	Аркуш №11 (Аркушів 1)	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту (Інженерно-технічні заходи на особливий період)	M1:1000	
	Аркуш №9 (Аркушів 1)	Схема інженерного забезпечення території	M1:1000	
	Аркуш №5 (Аркушів 1)	Схема інженерної підготовки і захисту території	M1:1000	
	Аркуш №6 (Аркушів 1)	Схема обмежень у використанні земель	M1:1000	
III	пояснювальна записка, додатки	ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ ПРОЄКТУ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ЛОГІСТИЧНОГО ЦЕНТРУ З ВБУДОВАНИМИ АДМІНІСТРАТИВНО-СКЛАДСЬКИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ В МЕЖАХ БОЯРСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ФАСІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ		Текстові матеріали

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

ГАРАНТІЙНИЙ ЗАПИС ПРО ВІДПОВІДНІСТЬ ПРОЄКТУ ДІЮЧИМ НОРМАМ І ПРАВИЛАМ

МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ

«ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ЛОГІСТИЧНОГО ЦЕНТРУ З ВБУДОВАНИМИ АДМІНІСТРАТИВНО-СКЛАДСЬКИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ В МЕЖАХ БОЯРСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ФАСТІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ»

РОЗРОБЛЕНО ВІДПОВІДНО ДО ЧИННИХ НОРМ, ПРАВИЛ ТА СТАНДАРТІВ (чинних на момент розроблення документації)

Головний архітектор проекту

Марія МАРКІНА



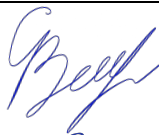
червень, 2026 р.

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ ТА УЧАСНИКИ РОЗРОБЛЕННЯ

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ЛОГІСТИЧНОГО ЦЕНТРУ З ВБУДОВАНИМИ АДМІНІСТРАТИВНО-СКЛАДСЬКИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ В МЕЖАХ 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.		
За участю наукового консультанта			
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 для будівництва логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями в межах Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області
Розробник	Товариство з обмеженою відповідальністю ТОВ «НДПІ КИЇВ-ПРОЕКТ» ndpi.kyivproekt01@gmail.com
Замовник	Боярська міська рада Фастівського району Київської області
Підстава для проєктування	Рішення чергової 79 сесії Боярської міської ради VIII скликання від 23 грудня 2025 р. №79/4377
Основа для проєктування	Завдання на розроблення детального плану території; Матеріали топографічного знімання, виконані в 2026 році Державні інтереси Київської обласної військової адміністрації
Інформація про картографічну основу	Розроблена в М 1:1000 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, М 1:1000
Мета розроблення містобудівної документації	Детальний план території розробляється з метою визначення містобудівних умов та обмежень, при розміщенні логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями
Основні задачі, які вирішуються під час розроблення містобудівної документації	- визначення функціонального призначення, режиму та параметрів забудови, розподіл територій згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами; - визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами; - визначення принципів планувально-просторової організації забудови; - обґрунтування можливості розміщення об'єкта в межах території проєктування; - визначення містобудівних умов та обмежень; - визначення обсягів подальших щодо інженерної підготовки території, створення інженерно-транспортної інфраструктури та інженерного забезпечення території; - обсяги нового будівництва; - систему інженерних мереж; - порядок благоустрою та озеленення території.
Законодавчі та нормативні підстави розроблення	<i>Закон України</i> ▪ «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI від 17.02.2011 року; ▪ Земельний кодекс України № 858-IV від 22.05.2003 року; ▪ «Про землеустрій» № 858-IV від 22.05.2003 року; ▪ «Про стратегічну екологічну оцінку» № 2354-VIII від 20.03.2018 року; ▪ «Про охорону навколишнього природного середовища» № 1264-XII від 25.06.1991 року; ▪ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» № 711-IX від 08.08.2025 р.; ▪ Закон України «Про управління відходами»; ▪ «Про оцінку впливу на довкілля» тощо. <i>Програми, стратегії, проєкти</i> ▪ Указ Президента України «Про цілі сталого розвитку України на період до 2030 року» (№722/2019 02.10.2019 рік); ▪ «Основні засади (стратегія) державної екологічної політики України на період до 2030 року» (№ 2697-VIII від 28.02.2019р.); ▪ «Стратегія екологічної безпеки та адаптації до зміни клімату на період до 2030 року» (№1363-р від 20.10.2021р.); ▪ «Національна стратегія управління відходами в Україні до 2030 року» (№820-р 08.11.2017р.); ▪ «Програма фінансової підтримки закладів охорони здоров'я на 2021-2025 роки» (№90 від 25.01.2021 року); <i>Державні будівельні норми</i> ▪ 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; ▪ ДБН В.2.3-5:2018 Вулиці та дороги населених пунктів. Зі Зміною № 1, затверджений Наказ від 24.04.2018 № 103 Про затвердження ДБН В.2.3-5:2018 Вулиці та дороги населених пунктів; ▪ ДБН Б.2.2-5:2011 Планування та забудова міст, селищ і функціональних

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

	територій. Благоустрій територій. Зі Змінами № 1, № 2 та № 3, затверджений наказом від 28.10.2011 № 259 Про затвердження державних будівельних норм; - 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; - ДБН В.2.5-64:2012 Внутрішній водопровід та каналізація. Частина І. Проектування. Частина ІІ. Будівництво. Зі Зміною № 1, затверджений наказом від 31.10.2012 № 553 Про затвердження ДБН В.2.5-64:2012 Внутрішній водопровід та каналізація. Частина І. Проектування. Частина ІІ. Будівництво; - 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; - ДБН В.2.5-23:2010 Інженерне обладнання будинків і споруд. Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення, затверджено наказом від 15.02.2010 № 64; - 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; - 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; - 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»"; - ДБН В.2.2-43:2021 Будівлі та споруди. Складські будівлі. Основні положення, затверджений наказом від 30.12.2021 № 367 Про затвердження державних будівельних норм; - ДБН В.2.2-27:2025 Промислові будівлі, затверджено наказом від 12.06.2025 № 990 Про затвердження ДБН В.2.2-27:2025 Промислові будівлі; - ДБН В.2.2-28:2010 Будинки і споруди. Будинки адміністративного та побутового призначення затверджений наказом від 30.12.2010 № 570 Про затвердження ДБН В.2.2-27:2010 Будинки і споруди. Будинки адміністративного та побутового призначення; - 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 зі змінами від 13.01.2026 року; - Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру (додатки 2-64 до Порядку) затвердженого Постановою КМ № 1051 від 17.10.2012; - ПУЕ Правила улаштування електроустановок (Наказ від 21.07.2017 № 476). <i>Постанови</i> - Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» від 01.09.2021р. №926 (зі змінами); - Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру (додатки 2-64 до Порядку) затвердженого Постановою КМ № 1051 від 17.10.2012; - 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; - Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (із змінами); - 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.
Етапи розроблення містобудівної	Під час розроблення детального плану території, етапи розроблення містобудівної документації реалізувалися у послідовності, визначеній пунктами 42-4 Порядку.

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

документації	▪ Підготовчий; ▪ Основний; ▪ Завершальний.
Складові містобудівної документації	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 вимог щодо розвитку території) та індикатори розвитку території, розробляється у вигляді набору геопросторових даних або графічних та текстових матеріалів. У детальному плані території частина «Стратегія просторового розвитку території» представлена окремими розділами текстової частини пояснювальної записки та графічними матеріалами. Також містобудівна документація доповнена частинами: 1) Інженерно-технічні заходи цивільного захисту; 2) Звіт про стратегічну екологічну оцінку проекту містобудівної документації; 3) План реалізації містобудівної документації; 4) Графічні матеріали містобудівної документації. 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. 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. 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. У детальному плані території частина «План реалізації містобудівної документації» представлена розділом текстової частини пояснювальної записки. 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.
Вимоги Департаменту містобудування та архітектури КОВА (№323/31.01/31/2026 від 18.03.2026 року)	1. Врахувати цілі і завдання Стратегії розвитку Київської області на 2021-2027 роки (нова редакція), яку затверджено рішенням Київської обласної ради від 06 березня 2025 року № 1259-31-VIII, а також, проектні рішення детального плану території необхідно узгодити з містобудівною документацією вищого рівня. 2. Визначити з врахуванням частини четвертої статті 19 Закону: - принципи планувально-просторової організації забудови території з врахуванням рішень генерального плану громади - села Тарасівка та суміжних Гатненської сільської територіальної громади - с. Юрівка, Вишневої міської територіальної громади - с. Крюківщина та детальних планів суміжних територій; - лінії регулювання забудови з врахуванням перспективи розвитку транспортної інфраструктури; - функціональне призначення, режим та параметри забудови земельної ділянки, розподіл території згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами з врахуванням теперішньої містобудівної ситуації та планувальних обмежень; - черговість та обсяги інженерної підготовки території;

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

	- порядок організації транспортного і пішохідного руху з врахуванням забезпечення безпеки дорожнього руху; - порядок комплексного благоустрою та озеленення території зі збереженням наявних зелених насаджень; - систему інженерних мереж, забезпечити дотримання охоронних зон наявних комунікацій та інженерних споруд; - містобудівні умови і обмеження щодо будівництва об'єктів. 3. Забезпечити пріоритетність земель сільськогосподарського призначення відповідно до статті 23 Земельного кодексу України. 4. Передбачити інженерно-технічні заходи цивільного захисту населення та територій з визначенням фонду захисних споруд цивільного захисту у мирний час та в особливий період, а також заходи щодо пожежної безпеки відповідно до частини п'ятої статті 55 Кодексу цивільного захисту України (лист ГУ ДСНС України у Київській області від 16.01.2026 № 56 01-537/56-1 додається). 5. Забезпечити розвиток мережі автомобільних доріг загального користування державного значення та автомобільної дороги загального користування місцевого значення О-101304 Київське півкільце-Крюківщина-Боярка, передбачити заходи щодо безпеки руху транспортних засобів і пішоходів відповідно до Закону України «Про автомобільні дороги» (лист Служби відновлення та розвитку інфраструктури у Київській області від 19.01.2026 № 127/09 211 12/04-210 додається). 6. Виконати вимоги щодо охорони здоров'я людини відповідно до Закону України «Про систему громадського здоров'я» та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (лист Головного управління Держпродспоживслужби в Київській області від 16.01.2026 № Вих-10-4.3/359-26 додається). 7. Забезпечити дотримання екологічних вимог при проєктуванні, розміщенні та будівництві об'єктів відповідно до статті 48 Закону України «Про охорону земель». 8. Забезпечити дотримання положень статті 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» (лист Департаменту екології та природних ресурсів Київської обласної державної адміністрації від 14.01.2026 № 441/28.06.2/2026 додається). 9. Визначити обсяги стратегічної екологічної оцінки та забезпечити етапи здійснення стратегічної екологічної оцінки відповідно до статей 9, 10 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку». 10. Передбачити заходи щодо збереження природних ресурсів, генетичного фонду живої природи, ландшафтів та інших природних комплексів, унікальних територій та природних об'єктів, пов'язаних з історико-культурною спадщиною відповідно до статті 1 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища». 11. Врахувати межі об'єктів природно-заповідного фонду та їх охоронних зон, зокрема, ландшафтного заказника місцевого значення «Юрівський», згідно з даними Оновленої регіональної схеми екологічної мережі в Київській області, затвердженої рішенням Київської обласної ради від 21 березня 2023 року № 524-16-VIII та відповідно до Закону України «Про природно-заповідний фонд України». 12. Передбачити запровадження енергоефективних заходів, що здійснюються під час виробництва, транспортування, передачі, розподілу, постачання та споживання енергії відповідно до Закону України «Про енергетичну ефективність» з метою посилення енергетичної безпеки, скорочення енергетичної бідності, збереження первинної енергії та скорочення викидів парникових газів. 13. Розробити пропозиції щодо забезпечення охорони та збереження об'єктів культурної спадщини на проєктній території, а також тих, що можуть бути виявлені відповідно до вимог статті 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини» (лист Департаменту культури та туризму Київської обласної державної адміністрації від 19.01.2026 № 627/41.01.01-N/2026 додається). 14. Передбачити заходи з використання відновлюваних джерел енергії для заощадження традиційних паливно-енергетичних ресурсів та поліпшення стану оточуючого природного середовища відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 13 серпня 2024 року № 761-р «Про затвердження Національного плану дій з відновлюваної енергетики на період до 2030 року та плану заходів з його виконання». 15. Забезпечити виконання вимог постанови Кабінету Міністрів України від 30 жовтня 2013 року № 841 «Про затвердження Положення про порядок проведення евакуації населення у разі загрози або виникнення надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру». 16. Передбачити розміщення пожежно-рятувальних підрозділів (частин) з відповідною комплектацією пожежною та аварійно-рятувальною технікою відповідно до вимог
--	--

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

	постанови Кабінету Міністрів України від 27 листопада 2013 року № 874 «Про затвердження критеріїв утворення державних пожежно - рятувальних підрозділів (частин) Оперативно-рятувальної служби цивільного захисту в адміністративно-територіальних одиницях та переліку суб'єктів господарювання, де утворюються такі підрозділи (частини)». 17. Забезпечити виконання вимог постанови Кабінету Міністрів України від 27 вересня 2017 року № 733 «Про затвердження Положення про організацію оповіщення про загрозу виникнення або виникнення надзвичайних ситуацій та зв'язку у сфері цивільного захисту». 18. Забезпечити створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення відповідно до пункту 10¹ частини першої статті 2 Закону.
Вимоги Департаменту культури та туризму КОДА (№627/41.01.01-N/2026 від 19.01.2026 року)	Для дотримання вимог статті 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини», під час розроблення генерального плану, 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); - нанести землі історико-культурного призначення на містобудівну документацію; - передбачити заходи щодо збереження об'єктів культурної спадщини в майбутньому.
Вимоги Департаменту екології та природних ресурсів КОВА (№441/28.06.2/2026 від 14.01.2026 року)	Дотримуватись розмірів та обмежень, які стосуються водоохоронних зон та прибережних-захисних смуг водних об'єктів відповідно до статей 87-89 Водного кодексу України і статей 60-61 Земельного кодексу України. Забезпечувати дотримання вимог статті 80 Водного кодексу України, згідно якої забороняється надавати земельні ділянки у заплавах малих річок під будь-яке будівництво (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд), а також для садівництва та городництва. Відповідно до частини 4 статті 2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» містобудівна документація підлягає стратегічній екологічній оцінці в порядку, встановленому Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку». Розділ «Охорона навколишнього природного середовища», що розробляється у складі проекту містобудівної документації, одночасно є звітом про стратегічну екологічну оцінку, та має відповідати вимогам Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку». Також, згідно із статтями 2 та 10 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» у процесі розроблення документу державного планування замовнику необхідно забезпечити здійснення стратегічної екологічної оцінки до їх подання для затвердження, у разі якщо їх виконання 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 об'єктів природно-заповідного фонду, та екологічної мережі.
Вимоги Служби відновлення та розвитку інфраструктури у Київській області (№127/09 211 12/04-210 від 19.01.2026 року)	Об'єкти повинні бути розташовані за межами смуг відводу автомобільних доріг загального користування. Врахувати розвиток існуючих автодоріг загального користування державного значення під поширення і резервуванням земельних ділянок для виносу та розміщення комунікаційних мереж та споруд, забезпечення належного водовідводу, влаштування тротуарів, зовнішнього освітлення та іншого, що входить до складу автомобільних доріг із врахуванням вимог забезпечення безпеки дорожнього руху. Обов'язково передбачити влаштування заїздів і виїздів до об'єктів інфраструктури, також передбачити влаштування перехідно-швидкісних смуг.
Вимоги головного управління Держпродспоживслужби в Київській області	Під час розроблення проекту містобудівної документації необхідно враховувати вимоги Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. № 173, а саме: - розміщення, проектування та будівництво об'єктів необхідно здійснювати на основі регіональних схем розвитку і розміщення продуктивних сил, схем розселення, проектів і схем районного планування, територіальних комплексних схем охорони

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

	природи та інших документів, що відображують стан навколишнього середовища та перспективи розвитку населених пунктів; - при виборі земельних ділянок вимагається оцінка умов, що мають гігієнічне значення; - аналіз природно-кліматичних умов з комплексною оцінкою сонячної радіації, вологості, температурного та вітрового режиму на всій території, що підлягає забудові; оцінка потенційної здатності природного середовища до самоочищення; - аналіз відповідності якості навколишнього середовища (атмосферне повітря, водні ресурси, ґрунт) гігієнічним нормативам; - забезпечення радіаційної безпеки території для проживання населення на основі результатів дозиметричного та радіометричного досліджень ґрунту, рослинності, водних ресурсів та ін.; - виявлення та оцінка природних та штучних біогеохімічних провінцій, що можуть несприятливо впливати на здоров'я населення; - можливість організації централізованого водопостачання, каналізування, ефективного очищення та знешкодження промислових, господарсько-побутових та спеціальних відходів; - особливості інженерної підготовки території та організації благоустрою, можливості створення системи озеленення міст і приміського зеленого поясу; - забезпечення можливості формування планувальної структури та функціонального зонування території населеного пункту відповідно до містобудівних та гігієнічних вимог.
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). На виконання статті 20 Закону і наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07 липня 2011 року № 108 «Про затвердження Типового положення про архітектурно-містобудівні ради», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 22 липня 2011 року № 903/19641, проект детального плану території необхідно подати на розгляд архітектурно-містобудівної ради при Департаменті містобудування та архітектури Київської обласної державної адміністрації для визначення відповідності проектних рішень державним будівельним нормам та зазначеним державним інтересам.

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ЧАСТИНА 1 КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

ЧАСТИНА 2 МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ

ЧАСТИНА 3 ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

ЧАСТИНА 4 ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

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 Макарієвського 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. Адміністративно Боярську міську територіальну громаду віднесено до Фастівського району Київської області.

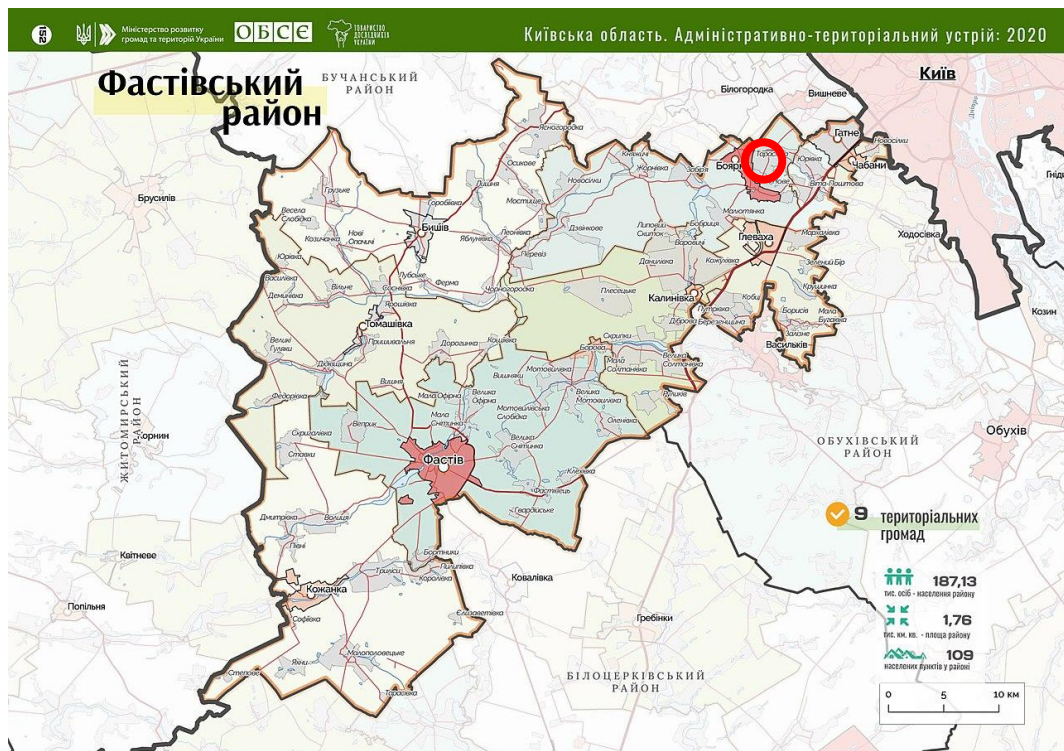


Рис.1.1.1.1. Схема Фастівського району відповідно до АТУ

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

Транспортні зв'язки села з районним та обласним центром, та іншими населеними пунктами здійснюються автомобільним та маршрутним транспортом.

Територія проектування частково вкрита трав'янистою рослинністю.

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

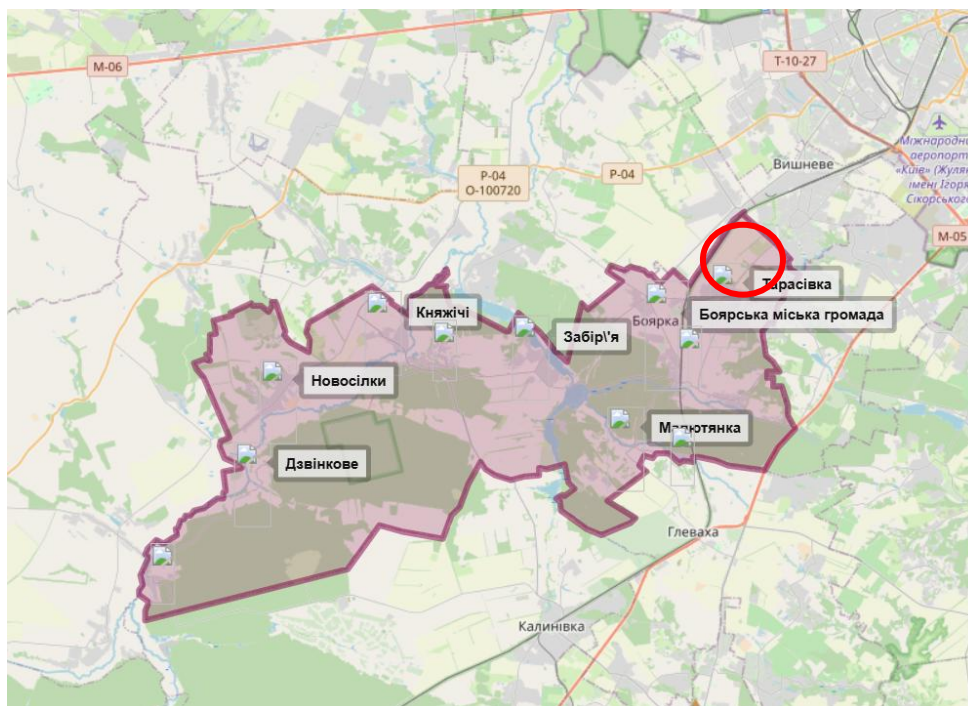


Рис.1.1.2. Схема Боярської міської ради відповідно до АТУ

Відповідно до рішень схеми планування території Київської області, розробленої ДП «УКРНДПІЦІВІЛЬБУД», що затверджена рішенням Київської обласної ради № 114-05-VIII від 9 вересня 2021 року, територія проектування визначена як територія виробничого призначення, (відповідно до вимог законодавства, яке діяло на 01.01.2021 року).

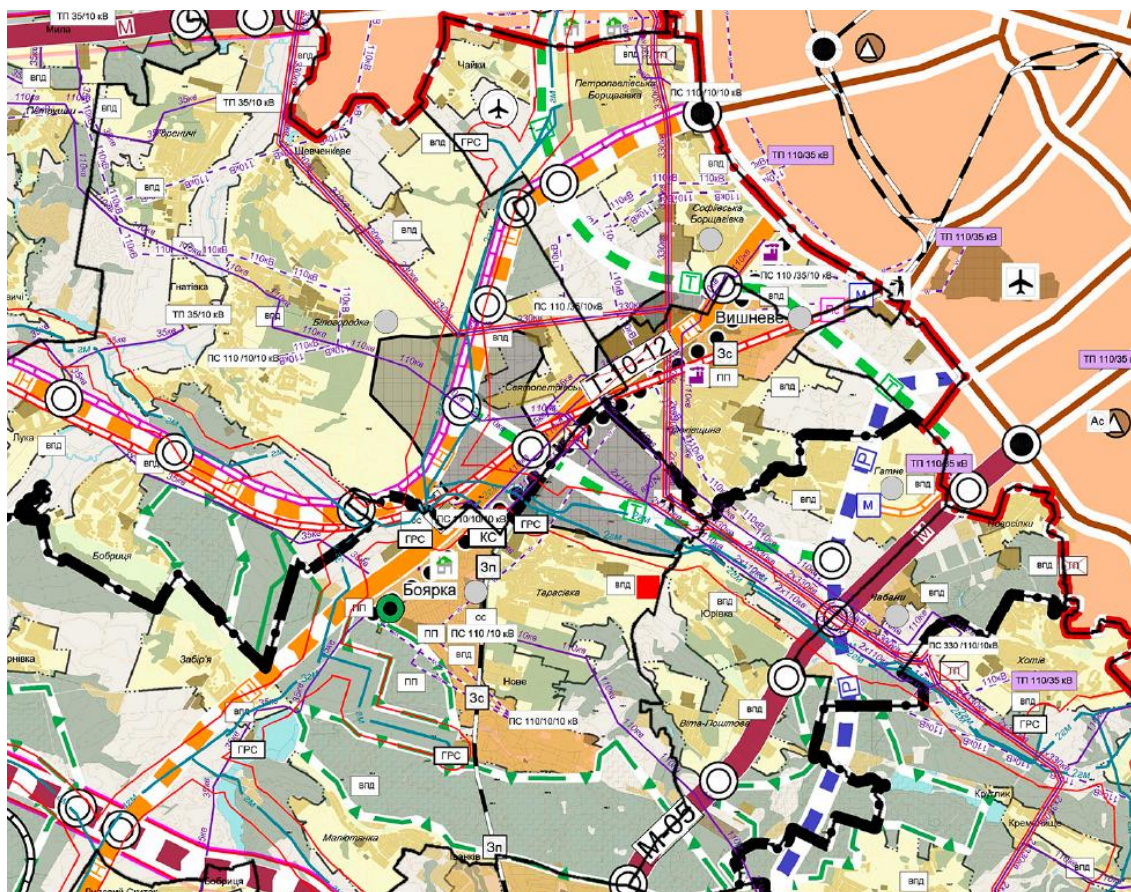


Рис.1.1.3. Фрагмент схеми планування території Київської області

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Територія проектування розташована в межах виробничої зони, що формується, за межами населених пунктів Боярської міської територіальної громади, в її північно-західній частині.

Керуючись п. 63 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», визначено що до 1 січня 2028 року функціональне призначення території може визначатися детальним планом території. Дія цього положення не поширюється на території, де затверджені комплексні плани або генеральні плани населеного пункту відповідно до Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель". При визначенні функціональної зони в такому порядку не допускається зміна (уточнення) раніше визначених планом зонування, генеральним планом населеного пункту функціональних зон на території островів, у межах водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, територій та об'єктів природно-заповідного фонду, водних об'єктів, а також території, на якій розташовані ліси, сквери, парки. Таким чином при розробленні детального плану, враховуючи відсутність генерального плану, на цю земельну ділянку, функціональне призначення визначено з врахуванням проектних рішень детального плану території.

В планувальній структурі громади, територія проектування розташована в межах Боярської міської територіальної громади, в її північно-східній частині, на відстані, достатній для дотримання санітарних норм та правил при розміщенні проектних об'єктів.

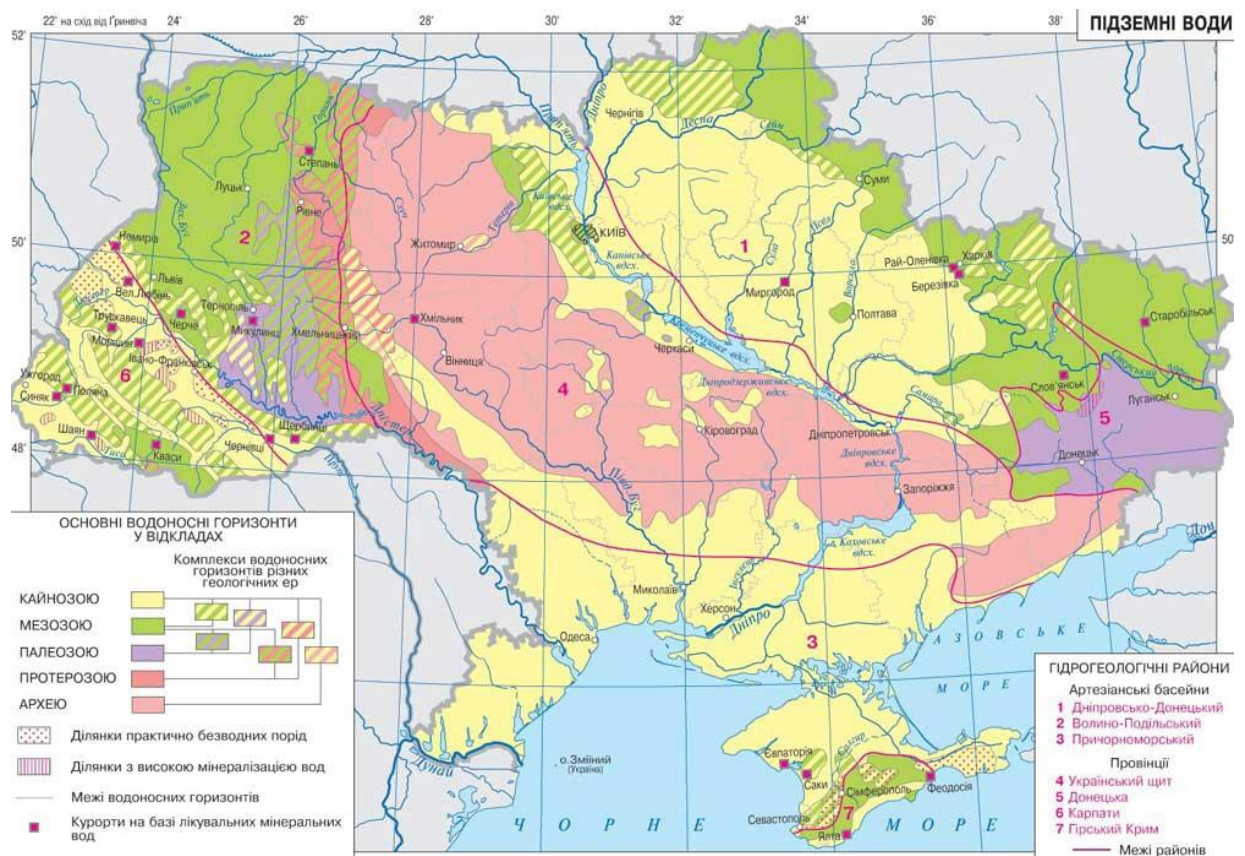


Рис. 1.1.4. Мапа підземних вод України

На території опрацювання водні об'єкти не обліковуються. Найближчим водним об'єктом є річка Сіверка, що розташована орієнтовно за 500 метрів від ділянки проектування. Річка Сіверка

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

бере свій початок у селі Крюківщина. Протікає у південно-східному напрямку через села Юрівка, Віта-Поштова, Круглик, Кременище, Ходосівка, через південно-східну околицю с. Лісники, Віту-Литовську і впадає в річку Дніпро.

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.).

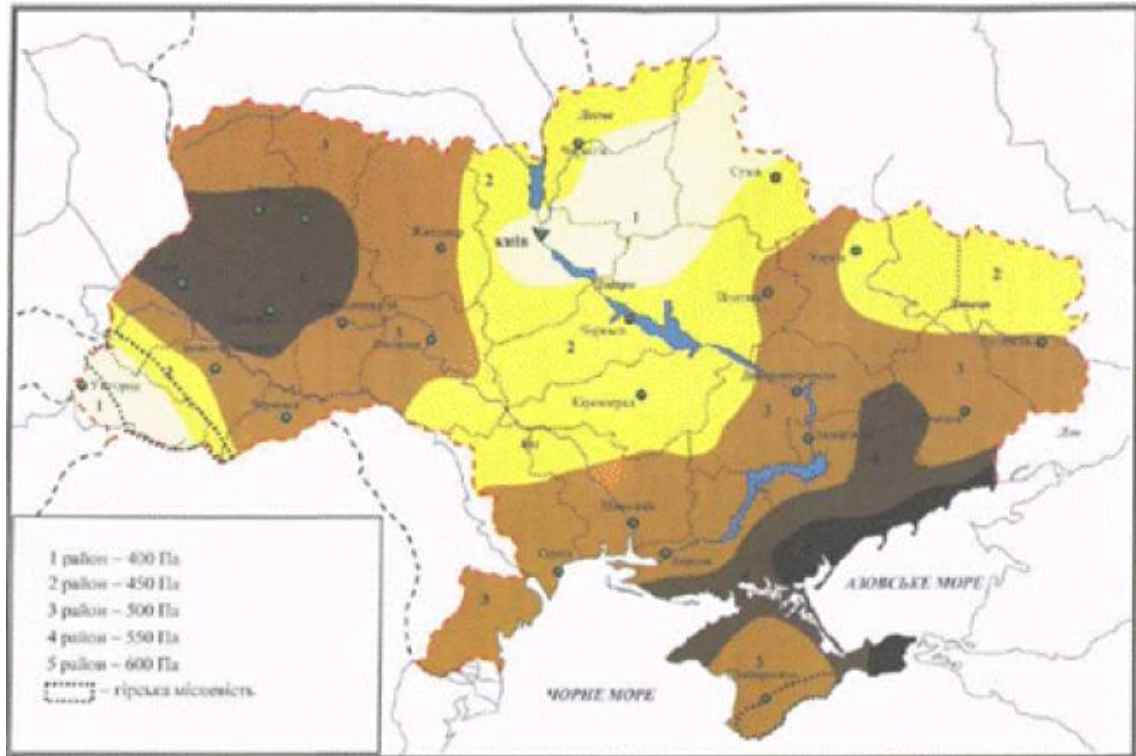


Рис. 1.1.5. Карта районування території України за характеристичними значеннями вітрового тиску



Рис.1.1.6. Карта районування території України за характеристичними значеннями ваги снігового покриву

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

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.

Територія проектування (рис.1.1.7.) загальною площею 3,0330 га розташована в північно-східній частині громади. Під'їзд до території здійснюється по несформованій вулично-дорожній мережі (ґрунтовий проїзд), що проходить в північно-західній та південно-східній стороні території проектування та виходить на одну з головних села Крюківщина та вулицю Боярської громади. Територія проектування знаходиться неподалік від адміністративного центру громади, м. Боярка, за 9,1 км та неподалік від залізничної станції «Тарасівка», що забезпечу зручне транспортне сполучення території проектування з сусідніми населеними пунктами, районним та обласним центром (5,5 км).



Рис.1.1.7. Територія проєктування на матеріалах Google Maps

1.2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Детальний план території розробляється з метою розміщення логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями, та також розміщення елементів інженерної та транспортної інфраструктури, для обслуговування сформованої виробничої території.

Основним завданням при розробленні детального плану території є визначення:

- функціонального призначення території, з врахуванням даних державного земельного кадастру та перспективного використання території проектування;
- планувальних обмежень, що поширюються на земельну ділянку;
- визначення планувальної організації та функціонального призначення території, а також її розпланування виконано відповідно до чинних норм та правил з врахуванням побажань платника та замовника.

На час розроблення містобудівної документації територія не забудована, вкрита трав'янистою рослинністю та чагарниками.

Територія проектування складається з однієї земельної ділянки приватної власності. На сьогодні земельна ділянка сформована, має чітко визначене цільове призначення та кадастровий номер і відноситься до категорії земель – землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

Територія проектування:

- має неправильну, видовжену форму, протяжністю з півночі на південь – орієнтовно 153 м, з заходу на схід – орієнтовно 469 м;
- абсолютні відмітки ділянки змінюються в межах від 162,23 м (в північно-західній частині) до 153,99 м (в південно-східній частині), перепад відміток становить 8,24 м;
- найвища точка ділянки – в її південно-східній частині, загальний ухил території спрямований на північний-захід;
- територія проектування вкрита трав'янистою та чагарниковою рослинністю.

Відповідно до додатку 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою КМУ №1051 від 17.10.2012 (в редакції постанови КМУ від 31 грудня 2024 року № 1557) в межах території проектування на сьогодні виділено таку функціональну зону, яка визначена на основі цільового призначення земельної ділянки:

- підгрупи 2 (виробничі території), класу 06, підкласу 03, коду 20603.0 – території логістичних центрів, складів та баз.

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 3,0330 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 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:

Таблиця №1.3.1

Перелік земельних ділянок в межах проектування

№ з/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Тип власності	Цільове призначення:	Категорія земель	Площа загальна, га	Код угіддя (згідно (КВЗУ))	Власник/Користувач
						001 01	
1	3222486600:04:004:0707	Приватна власність	03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку	Землі житлової та громадської забудови	3,033	3,033	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІСРА ГРУП"
Загальна площа					3,033	3,033	

Висновок.

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 вимог чинного законодавства.

2. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ

2.1. ЗАГАЛЬНЕ БАЧЕННЯ РОЗВИТКУ 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.

Детальний план території визначає існуюче та перспективне функціональне призначення території проектування, територіальні (просторові) умови для реалізації видів діяльності та об'єктів, в частині дотримання планувальних обмежень (санітарно-захисних, охоронних зон), а також в частині дотримання режимів господарської діяльності в межах, які визначені законодавством України та низкою нормативно-правових актів у сфері забезпечення санітарних норм та охорони навколишнього природного середовища, в тому числі створення сприятливих умов для життєдіяльності людини.

Територія, на яку розробляється містобудівна документація відповідає всім необхідним критеріям, для організації та облаштування логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями.

З метою врахування положень державних інтересів, які були отримані як вихідні дані, в процесі розроблення містобудівної документації проектом необхідно визначити з врахуванням частини четвертої статті 19 Закону:

- принципи планувально-просторової організації території здійснювати з врахуванням рішень детальних планів суміжних територій;
- встановити лінії регулювання забудови з врахуванням перспективи розвитку транспортної інфраструктури;
- визначити функціональне призначення, режим та параметри забудови земельної ділянки, розподіл території виконати з врахуванням будівельних норм, державних стандартів і правил, з врахуванням теперішньої містобудівної ситуації та планувальних обмежень;
- передбачити черговість та обсяги інженерної підготовки території;
- врахувати порядок організації транспортного і пішохідного руху з врахуванням забезпечення безпеки дорожнього руху;
- порядок комплексного благоустрою та озеленення території передбачити зі збереженням наявних зелених насаджень;
- передбачити систему інженерних мереж з дотриманням охоронних зон наявних комунікацій та інженерних споруд;

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- визначити містобудівні умови і обмеження щодо будівництва об'єктів.

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

- взаємозв'язок планувальної структури території проєктування 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 мережі.

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

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

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 різного призначення (для відпочинку, для зберігання автотранспорту, тощо).

З метою дотримання вимог статті 51 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» щодо екологічних вимог до розміщення, проєктування, будівництва, реконструкції, введення в дію та експлуатації підприємств, споруд та інших об'єктів при будівництві повинні бути передбачені заходи, що забезпечуватимуть вловлювання, утилізацію, знешкодження шкідливих речовин або повну їх ліквідацію, відновлення та видалення відходів,

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

виконання інших вимог щодо охорони навколишнього природного середовища і здоров'я людей.

Також незалежно від часу введення в дію таких об'єктів, всі будівлі та споруди повинні бути обладнані спорудами, устаткуванням і пристроями для очищення викидів і скидів або їх знешкодження, зменшення впливу шкідливих факторів, а також приладами контролю за кількістю і складом забруднюючих речовин та за характеристиками шкідливих факторів.

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

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

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.

Усі об'єкти і приміщення повинні бути доступними для маломобільних груп населення.

2.2. ВІДРОДЖЕННЯ ТРАДИЦІЙНОГО СЕРЕДОВИЩА

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.

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

3. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

3.1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

В межах території проектування за функціональним використанням виділяється виробнича територія (територія логістичних центрів, складів та баз). Територія проектування, з усіх сторін, оточена територіями сільськогосподарського призначення. Територія вулично-дорожньої мережі (грунтови. проїзди на сьогодні), по якій здійснюється під'їзд до ділянки проектування розташована на північному-заході та південному-сході.

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

Проектні рішення детального плану території ґрунтуються на:

- побажаннях замовника та інвестора, визначених в завданні на розроблення детального плану території та під час роботи над проектом;
- врахуванні існуючих та проектних (які мають бути витримані, при розміщенні об'єкту та необхідних елементів його функціонування) планувальних обмежень;
- суміщення планувальної структури проекту з планувальною структурою оточуючих територій та рішеннями чинної містобудівної документації.

В містобудівному плані, територія проектування характеризується досить зручним та компактним плануванням, забезпечена безперервним транспортним зв'язком та доступністю до необхідних об'єктів обслуговування. Також відповідно до існуючої ситуації, територія проектування розташована в межах СЗЗ від полігона побутових відходів, що розташований за 100 м на південний захід від території проектування.

Архітектурно-планувальна структура передбачає формування інфраструктури транспортно-пішохідного (велосипедного) руху. Основним елементом архітектурно-планувальної структури є вулично-дорожня мережа громади, яка формує забудову в межах ділянки проектування та забезпечує транспортне сполучення території проектування з навколишніми територіями.

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». Проектними рішеннями передбачено заходи з комплексного благоустрою території в межах ділянки проектування. Проектом детального плану озеленені території частково зберігаються на проектний період.

Основною зоною формування озелених територій в межах території проектування є зелені насадження обмеженого призначення та зелені насадження спеціального призначення (в межах зони санітарної охорони свердловини). 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. Озеленення проектується вздовж пішохідних комунікацій (з

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

одного або з двох боків) у вигляді газону. Для озеленення бажано використовувати асортимент дерев, чагарників і квітів, що відповідають умовам, які складаються у межах проектованої території. Система зелених насаджень повинна сприяти захисту території від пилу і впливу шуму.

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.

Відповідно до п. 7.3 ДБН Б.2.2-5:2011 для територій з чисельністю більше ніж 2500 працівників та (або) площею більше ніж 5000 м² - із розрахунку не менше ніж 10% від загальної території (повинно бути не менше 0,3032 га). Проектом передбачена загальна площа озелених територій у розмірі 0,3199 га, що задовольняє нормативні вимоги, зокрема проектом передбачена організація озелених територій спеціального призначення, які складають 0,0880 га.

Проектом передбачено комплексний благоустрій території з влаштуванням проїздів з твердим покриттям, влаштування пішохідних доріжок, мощення території навколо будівель бруківкою, а також озеленення вільної від забудови території. Благоустрій необхідно виконувати з матеріалів та технологій, що максимально зберігатимуть екосистему.

В межах території проектування передбачені проїзди, що забезпечують під'їзд індивідуального та вантажного транспорту до складських та господарських будівель логістичного комплексу, а також спеціальної техніки, влаштування розвантажувальних майданчиків поряд з будівлями.

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.

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.

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

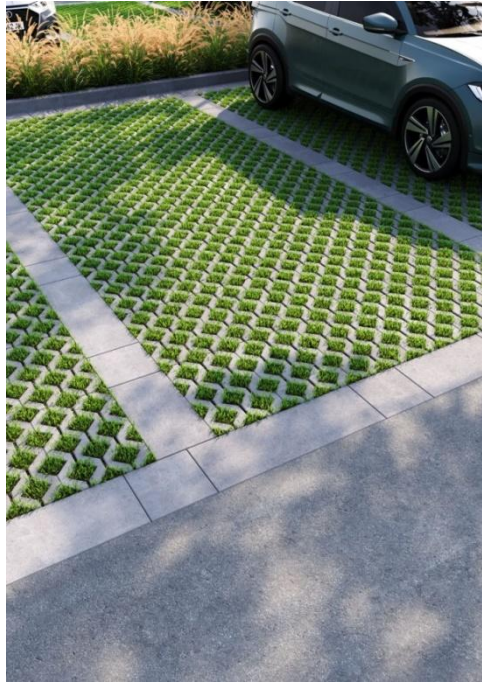


Рис. 3.1.1. Приклад облаштування паркомісць <https://garantplus.if.ua/catalog/brukivka/eko/>

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.

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.

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.

Відповідно до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (далі – ДСП), затверджених наказом МОЗ від 19.06.1996 № 173, зареєстрованих в Мін'юсті 24.07.1996 за № 379/1404, згідно з пунктом 5.13, мінімальна площа озеленення санітарно-

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

захисної зони до 300 м повинна складати 60%. Проектом передбачена санітарно-захисна зона від об'єкту проектування в розмірі 50 м, відсоток озеленення якої складає не менше 60 %, що повинно задовольняти нормативні вимоги.

Рівень озеленення санітарно-захисної зони, враховуючи нормативні вимоги, забезпечується за рахунок озелених територій, що знаходяться в південній частині території проектування, а також територіями в північній та східній частинах, які на сьогодні озеленені та входять в нормативний відсоток озеленення території.

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.

Відстані між будівлями і спорудами різного призначення передбачено з урахуванням ступенів вогнестійкості відповідно до табл. 15.2 ДБН Б.2.2- 12:2019 «Планування та забудова території».

3.2. 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.

3.3. 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.

3.4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ

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

Відповідно до п. 63 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, що до 1 січня 2028 року функціональне призначення території може визначатися детальним планом території. Дія цього положення не поширюється на території, де затверджені комплексні плани або генеральні плани населеного пункту відповідно до Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель". При визначенні функціональної зони в такому порядку не допускається зміна (уточнення) раніше визначених планом зонування, генеральним планом населеного пункту функціональних зон на території островів, у межах водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, територій та об'єктів природно-заповідного фонду, водних об'єктів, а також території, на якій розташовані ліси, сквери, парки.

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

- місце розташування ділянки проєктування;
- природні умови та планувальні обмеження;
- побажання замовника та інтереси власника земельної ділянки, а також власників суміжних земельних ділянок, що знаходяться за межами території проєктування;
- 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 проєктування;
- забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням;
- сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку з урахуванням містобудівних особливостей території проєктування, 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.

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

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.):

- 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).

Таблиця 3.4.1

ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
підгруп и	класу	підклас у			Переважні (основні) види	Супутні види
2	ВИРОБНИЧІ ТЕРИТОРІЇ					
	06	03	20603.0	Території логістичних центрів, складів та баз	08.01; 11.02; 12.08; 12.09	03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.03; 11.04; 11.07; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02

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

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Переважні та супутні функціональні призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок (території логістичних центрів, складів та баз 20603.0)

Переважні (основні) види цільового призначення земельної ділянки:

- 08.01 – Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини
- 11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком;
- 12.08 - Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій;
- 13.02 - Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку;
- 11.08 - Земельні ділянки загального користування, відведені для цілей поводження з відходами.

Супутні види цільового призначення земельної ділянки :

- 03.07 – Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі ;
- 03.08 – Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;
- 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);
- 11.03 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств;
- 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;

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- 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 ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА (ЛОГІСТИЧНИЙ ЦЕНТР З ВБУДОВАНИМИ АДМІНІСТРАТИВНО- СКЛАДСЬКИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ)

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки:

Нове будівництво логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями в межах 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:

3.1а. Кадастровий номер - 3222486600:04:004:0707. Площа – 3,033 га. Цільове призначення – 11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком;

Потребує зміни.

3.1б. Функціональне призначення: Відповідно до рішень детального плану території що розробляється, функціональне призначення території проектування – 20101.0 Території промислових підприємств.

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

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Нове будівництво логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями

Загальні дані

1. Боярська міська рада 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 03.10 не потребує зміни

4. Функціональне призначення відповідно до рішень містобудівної документації:

детальний план – території промислових підприємств, 20101.0

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

Містобудівні умови та обмеження:

- 1) Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах:
– 18 м;
- 2) Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:
– 65 %;
- 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;
 - 50 м від об'єкта будівництва до житлових будинків (об'єкт проектування відноситься до V класу санітарної класифікації підприємств із санітарно-захисною зоною 50 м згідно з Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів, затвердженими наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173 (додаток 4, додаток 6);
 - 5 м від зовнішньої стіни будівель до краю проїзної частини відповідно до 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;
 - 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;

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

– проектування вести з урахуванням вимог ДБН Б.2.2.-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-28:2010 «Будівлі і споруди. Будинки адміністративного та побутового призначення», ДСТУ Б В.2.2-29:2011 «Будівлі підприємств. Параметри», ДБН В.2.2-43:2021 Будівлі та споруди. Складські будівлі. Основні положення, ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;

– 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;
- 02.01 – зона санітарної охорони навколо артезіанської свердловини.

6) Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж:

– 01.05 – охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (ПЛ 330 кВ) – 30,0 м, Постанова Про затвердження Правил охорони електричних мереж від 27 грудня 2022 р. №1455;

– 01.08 – охоронна зона навколо інженерних комунікацій (побутової та дощової каналізації) – 3 м; ДБН Б.2.2-12:2019 ДОДАТОК И.2;

– 01.08 – охоронна зона навколо інженерних комунікацій (мереж водопостачання для технічних потреб) – 5 м; ДБН Б.2.2-12:2019 ДОДАТОК И.2;

– 03.01 – санітарно-захисна зона навколо об'єкта (очисні споруди дощових вод) – 15,0 м;

– 03.01 – санітарно-захисна зона навколо об'єкта (Виробництва V класу шкідливості) – 50,0 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;

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

– Врахувати вимоги ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», Правил приєднання електроустановок до електричних мереж, 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.

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

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

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.

3.5. ПРОСТОРОВА КОМПОЗИЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

Відповідно до рішень Схеми планування території Київської області чітке функціональне призначення території проектування неможливо визначити в зв'язку з масштабом графічних матеріалів в яких виконана дана робота.

Враховуючи положення п. 63 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено що до 1 січня 2028 року функціональне призначення території визначено враховуючи рішення детального плану території.

В основу планувально-просторової організації при розробленні проектних рішень містобудівної документації 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 проживання в межах визначеного кварталу, їх співіснування з сусідніми територіями, враховуючи сучасні вимоги 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;
- недопущення порушення гідрологічного режиму земельних ділянок при реалізації планової діяльності;
- дотримання екологічних вимог, установлених чинним законодавством України, при розміщенні об'єктів;
- зняття та перенесення родючого шару ґрунту;
- проведення рекультивції порушених земель, в разі необхідності;
- створення безбар'єрного середовища в межах території проектування.

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 замовника та інвестора.

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Мета проекту полягає в організації підприємницької діяльності, яка буде спрямована на організацію виробничого простору з розміщенням складських будівель із вбудованими адміністративно-побутовими приміщеннями.

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 складських будівель із вбудованими адміністративно-побутовими приміщеннями, у оптимальних мікрокліматичних та санітарно-гігієнічних умовах з максимальним збереженням та відновленням природного ландшафту, а саме:

Кількість робочих днів на рік – 336.

Кількість працюючих, які беруть участь в технологічному процесі (створених робочих місць) – 120 осіб.

Відповідно до проектних рішень містобудівної документації, в межах території проектування передбачається розміщення наступних будівель та споруд:

Таблиця 3.5.1

№ п.п.	Найменування	Площа забудови, м ²	Розмір в осях	Поверховість	Кількість працюючих/місце
1	Складська будівля І черга загальна площа, в тому числі	4746,0		1	25
	- складська будівля	4508,0	36,0*159,0	-	23
	- адміністративно-побутова будівля	238,0	12,0*20,0	-	7
2	Складська будівля II черга загальна площа, в тому числі	5880,0		1	34
	- складська будівля	5568,0	168,0*36,0	-	26
	- адміністративно-побутова будівля	312,0	26,0*12,0	-	8
3	КПП	15,0	3,0*5,0	1	1



Рис. 3.5.1. Територія проектування

Ступінь вогнестійкості приміщень – III.

Таким чином, в межах території проектування передбачено розміщення двох складських будівель, загальною площею 10 626 м². В західній частині ділянки, перед в'їздом, передбачено розташування КПП. Для заїзду на ділянку проектування передбачено влаштування двох окремих в'їздів-виїздів, що розташовані в західній та східній частинах території проектування. Вздовж південної межі території проектування передбачено розміщення паркувальних майданчиків для легкових автомобілів (9 машино-місць). Ширина проїздів в межах проектної ділянки становить 6,00 м. Для обслуговування ділянки в межах території проектування передбачено розміщення розвантажувально-навантажувальних майданчиків, об'єктів інженерної та транспортної інфраструктури, які будуть обслуговувати територію та майданчики для відпочинку персоналу. З об'єктів інженерної інфраструктури, в межах ділянки проектування передбачено розташування трансформаторної підстанції (південна частина), пожежних резервуарів з насосною станцією (південна частина), очисних споруд господарсько-побутових стоків, септика (центральна частина), очисних споруд поверхневих стічних вод, підземних контейнерних майданчиків (східна частина), артезіанської свердловини технічного призначення (західна частина).

Поверховість будівель – 1 поверх.

Планувальні рішення детального плану території, у тому числі протипожежні розриви, влаштування проїздів до будівель для пожежної техніки і т.д., прийняті для будівель та споруд не менше III ступеня вогнестійкості. Відстань від бортового каменю до зовнішньої межі стіни будівлі запроектована в межах 5,0 – 25,0 м, згідно з протипожежними вимогами (п.15.3.1 ДБН Б.2.2-12:2019).

Проектним рішенням передбачено створення безперешкодного середовища для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення. Це досягається шляхом організації безперешкодного руху пішоходів по території проектування, зокрема, облаштування тротуарів шириною не менше 1,5 м до 1,8 м. Крім того, передбачено доступний заїзд у приміщення

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

(влаштування пандусів) та визначені місця для паркування автомобілів маломобільних груп населення найближче до входу в будівлю.

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.

Таким чином 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.

3.6. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

3.6.1. Дорожно-транспортна інфраструктура

Основним напрямком розвитку дорожньої інфраструктури в межах території проектування є правильна організація транспортних потоків для раціональної організації її в межах території проектування та забезпечення доступності до будівель та всіх об'єктів і споруд, що розташовані в межах території проектування, з врахуванням вимог чинного законодавства.

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

Основна концепція розвитку транспортної схеми в межах території проектування полягає в організації раціональної, єдиної системи зв'язків між функціональними зонами в межах ділянки проектування та її взаємозв'язок з населеним пунктом та основними транспортними артеріями, по яких здійснюється рух транспорту. Водночас проєкт опосередковано сприятиме зростанню інтенсивності використання прилеглих доріг, у зв'язку з підвищенням господарської активності та обсягів перевезення сировини.

Основний під'їзд до території буде здійснюватися по існуючій вулично-дорожній мережі, з західної сторони (автодорога обласного значення О-101304).

В межах території проектування передбачено влаштування системи проїздів, для забезпечення під'їзду до будівель і споруд та інших об'єктів, що будуть забезпечувати функціонування відповідних об'єктів, а також будуть в повній мірі задовольняти вимоги для забезпечення проїзду пожежних машин. Для заїзду на територію, проєктними рішеннями містобудівної документації, визначено два розосереджені заїзди-виїзди (основний – західна частина території проектування, допоміжний – східна частина ділянки).

Довжина тупикових проїздів передбачена не більше 150 м. Проїзна частина тупикових проїздів закінчується кільцевими об'їздами радіусом по осі проїзду не менше 10 м або майданчиками для розвороту розмірами 12 м x 12 м кожна. До будівель та споруд передбачено 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 населених пунктів».

Безпека руху пішоходів досягається шляхом облаштування тротуарів шириною не менше 1,5 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.

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 (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.

Предбачений 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.

3.6.2. Організація паркувального простору

В межах території проєктування передбачається облаштування майданчиків для тимчасового зберігання легкових автомобілів із розрахунку забезпечення потреби в машино-місцях для паркування індивідуальних транспортних засобів осіб, що працюють та відвідують комплекс.

При розміщенні та розрахунку кількості машино-місць та площі автостоянок 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 13,75 м² (2,5 м × 5,5 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- ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту комунального господарства України від 07.02.2007 року №44. Мінімальні розміри машиномісць зберігання автомобілів у гаражах потрібно приймати: довжина місця стоянки – 5,0 м, ширина – 2,5м (для осіб з інвалідністю, які користуються крісло-колісним –

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

3,5 м). відповідно до підпункту 9.11 пункту 9 ДБН В.2.3-15-2007. Передбачається виділити не менше ніж 10 % паркувальних місць (але не менше одного місця) для транспорту осіб з інвалідністю та не менше 10% паркувальних місць для електромобілів.

Відповідно до табл. 10.8 ДБН Б 2.2-12:2019 загальна кількість машино-місць на автостоянках для тимчасового зберігання автомобілів складає 5-8 м/м на 100 працюючих (по розрахунку необхідно 9 машино-місць).

Таблиця 3.6.2.1.

Інформація про кількість машиномісць, в межах ділянок проектування

№	Будівлі	Розрахункова одиниця	Кількість працюючих	Кількість машиномісць	Передбачено проектом
1	Логістичний центр з вбудованими адміністративно- складськими приміщеннями	На 100 працюючих	120	5-8	9 м/м для легкових авто

Також, в місцях розташування паркувальних майданчиків відповідно до п. 10.8.34 ДБН Б.2.2-12:2019 передбачено встановлення точок зарядки електромобілів звичайної потужності в кількості 10 % від загальної кількості машиномісць з передбаченням резерву потужності задля задоволення посиленого попиту на цей вид послуг.

3.7. 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.

3.8. 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.

4. ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

4.1. 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 для Міністерства економіки, довкілля та сільського господарства 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;
- 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 передбачається.

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

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

План реалізації містобудівної документації

Номер проекту рішення	Назва проекту рішення	Тематичний розділ (підрозділ)	Зміст проектного рішення	Основні проектні показники	Орієнтовні строки реалізації
I	Затвердження детального плану території	Розділ 4.1.	Затвердження ДПТ рішенням сесії міської ради	-	місяць
II	Внесення функціональної зони до ДЗК	Розділ 3.4.	Формування xml файла для відповідної функціональної зони, та реєстрація його в ДЗК	-	Короткостроковий період
III	Зміна цільового призначення земельної ділянки	Підрозділ 4.2.1.	Формування xml файла для зміни цільового призначення	11.02	Короткостроковий період
IV	Отримання містобудівних умов і обмежень для будівництва об'єктів містобудування	Розділ 3.4.	Отримання МУО для подальшого будівництва	Буде визначено в процесі будівництва	Короткостроковий період
V	Розроблення проекту інженерної підготовки території	Розділ 3.2.	Окремий Том ДСК		Короткостроковий період
VI	Прокладання в межах території проектування інженерних мереж	Розділ 3.8.	Окремий Том ДСК		Короткостроковий період
VII	Будівництво необхідних будівель та споруд	Розділ 3.5.	Будівництво складських та адміністративно-побутових будівель, допоміжних будівель, об'єктів інженерної інфраструктури	Буде визначено в процесі будівництва	Короткостроковий період
VIII	Влаштування твердого покриття проїздів, паркомісць	Розділ 3.6.	Влаштування системи проїздів, для забезпечення під'їзду до будівель і споруд та інших об'єктів, що будуть забезпечувати їх функціонування, а також будуть в повній мірі задовольняти вимоги для забезпечення проїзду пожежних машин	Буде визначено в процесі будівництва	Короткостроковий період
IX	Озеленення територій, їх благоустрій	Розділ 3.1.	влаштування пішохідних доріжок, мощення території навколо будівель бруківкою, а також озеленення вільної від забудови території	Буде визначено в процесі будівництва	Короткостроковий період

4.2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ

4.2.1. 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 землепорядних 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 (території) для безоплатної передачі у власність земельних ділянок державної та комунальної власності, землі (території) 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 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».

Відповідно до вимог статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» зміна функціонального призначення територій не тягне за собою припинення обмежень у використанні земель, права власності/користування та обов'язковості зміни цільового призначення земельних ділянок.

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Таблиця №4.2.1.1

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

№ з/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Форма власності	Цільове призначення:		Площа загальна, га	Код угоддя (згідно (КВЗУ) існуюче	Код угоддя (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	3222486600:04:004:0707	Приватна власність	03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком	3,033	3,033	3,033
Загальна площа					3,033	3,033	3,033

4.2.2. Формування земельних ділянок

Формування земельної ділянки полягає у визначенні її як об'єкта цивільних прав. Формування 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.

4.2.3. 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 проєктування 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 ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями
в межах Боярської міської територіальної громади.
Фастівського району Київської області

№ п/п	Назва показника	Оди ниц я вимі ру	Існуюч ий стан	Короткостр. період (до 5 років)	Середньостр. період (до 10 років)
Територія					
1.	Територія в межах проекту, в тому числі	га	3.0330	3.0330	3.0330
2.	Площа забудови, в тому числі	га	-	1.9058	1.9058
-	складська забудова	га	-	1.0082	1.0082
-	адміністративно-побутовий комплекс	га	-	0.0550	0.0550
-	вантажно-розвантажувальний майданчик	га	-	0.8273	0.8273
	територія розташування інженерних споруд	га	-	0.0153	0.0153
-	площа твердого покриття, в тому числі (тверде покриття проїзної частини, ФЕМ)	га	-	0.8073	0.8073
-	площа зелених насаджень обмеженого користування	га	-	0.2319	0.2319
-	площа зелених насаджень спеціального призначення	га	-	0.0880	0.0880
Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт					
3.	Протяжність вулично-дорожньої мережі	Км	-	1,086	1,086
4.	Відкриті автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів	м/м	-	9	9
	для маломобільних груп людей		-	1	1
	для електрокарів		-	1	1
	для звичайних легкових авто		-	7	7
Чисельність працюючих					
5.	Чисельність працюючих	Чол.	-	120	120

ДОДАТКИ



БОЯРСЬКА МІСЬКА РАДА
VIII СКЛИКАННЯ
чергова 79 сесія

РІШЕННЯ № 79/4377

від 23 грудня 2025 року

м. Боярка

Про розроблення детального плану території для будівництва логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями в межах Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області (кадастровий номер земельної ділянки – 3222486600:04:004:0707), ТОВ «ФІЄРА ГРУП»

Розглянувши заяви директора ТОВ «ФІЄРА ГРУП» Дмитра Мироненка про надання дозволу на розроблення детального плану території для будівництва логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями в межах Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області (кадастровий номер земельної ділянки – 3222486600:04:004:0707), 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 І Р І Ш И Л А:

1. Розробити детальний план території для будівництва логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями в межах Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області (кадастровий номер земельної ділянки – 3222486600:04:004:0707).
2. Доручити виконавчому комітету Боярської міської ради визначити проєктну організацію, яка буде розробляти детальний план території та замовити містобудівну документацію.
3. Підготувчі 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

«ПОГОДЖЕНО»
ДИРЕКТОР
ТОВ «НІЛІН КІВ-ПРОЕКТ»



Олександр АСТАХОВ
«03» 04 2026 р.

«ЗАТВЕРДЖЕНО»
МІСЬКИЙ ГОЛОВА



Олександр ЗАРУБІН
«03» 04 2026 р.



«ПОГОДЖЕНО»
НАЧАЛЬНИК ВІДДІЛУ
МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ –
ГОЛОВНИЙ АРХІТЕКТОР
ВИКОНАВЧОГО КОМІТЕТУ БОЯРСЬКОЇ
МІСЬКОЇ РАДИ

Андрій РОМАНЮК
«03» 04 2026 р.

ЗАВДАННЯ
на розроблення містобудівної документації
Детальний план території для будівництва логістичного центру
з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями
в межах Боярської міської територіальної громади
Фастівського району Київської області

№ з/п	Розділи завдання	Зміст розділів завдання
1.	Вид містобудівної документації	Детальний план території
2.	Підстава для проектування	Рішення чергової 79 сесії Боярської міської ради VIII скликання від 23 грудня 2025 р. №79/4377
3.	Замовник розроблення, оновлення, внесення змін до містобудівної документації	Виконавчий комітет Боярської міської ради Фастівського району Київської області
4.	Строк розроблення, оновлення, внесення змін до містобудівної документації з врахуванням всіх погоджувальних процедур, а також роки реалізації короткострокового, середньострокового періодів та довгострокової перспективи	Строк розроблення містобудівної документації – згідно з договором №32-23/26. Тривалість погоджувальних процедур визначається відповідно до діючого законодавства. - Роки реалізації: короткостроковий період – до 5-ти років
5.	Назва території територіальної громади розроблення містобудівної документації	Боярська міська територіальна громада Територія проектування розташована в межах Боярської міської територіальної громади. (UA32140030000074165). Територія проектування включає одну земельну ділянку. Остаточна площа розроблення містобудівної документації прийнята відповідно до викопіювання. Територія проектування межує: - на півночі – зі сформованими земельними ділянками приватної форми власності, що відносяться до категорії земель – землі сільськогосподарського призначення; - на сході та півдні – через міжпайовий проїзд з земельною ділянкою приватної форми власності, що відносяться до категорії земель – землі сільськогосподарського призначення; - на заході – з територіями земель запасу Боярської міської ради.

6.	Площа території проектування	Площа розроблення містобудівної документації включає одну земельну ділянку та визначена відповідно до викопіювання із містобудівної документації – додатку до завдання.
7.	Перелік наявних вихідних даних	Вихідні дані замовник передає виконавцеві відповідно до п. 40 Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженої постановою КМУ № 926, зі змінами від 31 грудня 2024 року № 1557, зокрема замовник надає: - Рішення чергової 79 сесії Боярської міської ради VIII скликання від 23 грудня 2025 р. №79/4377; - документи, що засвідчують право власності на земельну ділянку; - картографічну основу у цифровій формі в 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 1:500 з нанесенням кадастрових меж земельних ділянок; - матеріали інженерних, геологічних, гідрологічних вишукувань (за наявності); - матеріали проектних пропозицій для використання в ДПТ(за наявності); - матеріали наявної містобудівної документації.
8.	Перелік проектних рішень, які необхідно передбачити під час розроблення містобудівної документації	Передбачити в межах території проектування розміщення об'єктів логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями, зокрема визначити: - режим та параметри забудови території проектування, відповідно до її функціонального призначення; - розподіл території згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами; - озеленення та благоустрій територій; - заходи щодо покращення стану навколишнього середовища. Транспортно-інженерну інфраструктуру передбачити відповідно до містобудівних, протипожежних та інших вимог.
9.	Перелік пропозицій щодо проектних показників	Виробнича забудова: - максимально-допустимий відсоток забудови – 70 %; - 100 % забезпечення централізованими інженерними мережами; - забезпечення необхідного відсотку озеленення території; - влаштування необхідної кількості парко-місць, для легкового транспорту; - дотримання вимог, щодо маломобільних груп населення; - дотримання вимог, щодо розміщення необхідної за площею та кількістю місць укриттів.
10.	Графічні матеріали	Відповідно до п. 72 Порядку графічні матеріали містобудівної документації візуалізують просторові дані містобудівної документації за відповідними тематичними розділами. Перелік графічних матеріалів містобудівної документації повинен відповідати п.72 Порядку: 1. Схема розташування території детального плану в системі планувальної структури населеного пункту; 2. Опорний план існуючого стану використання

		території проектування; 3. 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; 4. Схема озеленення та благоустрою території; 5. Схема інженерної підготовки і захисту території; 6. Схема обмежень у використанні земель; 7. Схема просторової композиції території (План функціонального зонування території); 8. Схема транспортної мобільності та інфраструктури; 9. Схема інженерного забезпечення території; 10. Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту (Інженерно-технічні заходи на мирний час) (за окремим завданням); 11. Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту (Інженерно-технічні заходи на особливий період) (за окремим завданням); 12. Проектний план; 13. План землепорядних заходів. Враховуючи вимоги п. 71 Порядку, графічні матеріали, розподіляються на 2 типи: <u>для загального доступу</u>, які підлягають оприлюдненню та публікації на геопорталі Містобудівного кадастру, на сайті міської ради та в екосистемі; <u>для службового користування</u>, не підлягають публікації та оприлюдненню на геопорталі Містобудівного кадастру, на сайті міської ради й екосистемі та візуалізують положення відповідних розділів, який мають рівень доступу «для службового користування».
11.	Текстові матеріали	Відповідно до п. 61 Порядку текстові матеріали розробляються у вигляді Стратегії просторового розвитку. Зміст стратегії повинен відповідати п. 63, п. 67, п. 68 Порядку. Враховуючи вимоги п. 71 Порядку, текстові матеріали Стратегії, поділяються на 2 окремі томи: <u>для загального доступу</u>, які підлягають оприлюдненню та публікації на геопорталі Містобудівного кадастру, на сайті міської ради та в екосистемі, <u>для службового користування</u>, не підлягають публікації та оприлюдненню на геопорталі Містобудівного кадастру, на сайті міської ради та в екосистемі.
12.	Перелік земельних ділянок, що підлягають формуванню та реєстрації (у разі необхідності)	Відсутні.
13.	Перелік індикаторів розвитку	- Максимально допустима висотність до 24 метрів; - Збільшення економічних показників розвитку громади; - Облаштування транспортної інфраструктури території; - Розроблення заходів реалізації на короткостроковий період щодо розміщення об'єктів будівництва.
14.	Перелік додаткових текстових та графічних матеріалів або додаткові вимоги до змісту текстових чи графічних матеріалів, передбачені замовником	Розділ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (ІТЗ ЦЗ) розробити за окремим завданням, відповідно до ДБН Б.1.1-5-2007 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації» та ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи

		цивільного захисту». Розробити в складі містобудівної документації додаткове креслення «Схема розташування території детального плану в системі планувальної структури населеного пункту».
15.	Перелік та кількість додаткових примірників графічних та текстових матеріалів, форма їх представлення	Матеріали ДПТ подаються українською мовою, у паперовому вигляді в 2-х примірниках, а також в електронному вигляді.
16.	Правовий режим здійснення майнових прав на містобудівну документацію після передачі її замовнику	Немайнові права (авторське право) на проектну роботу, що отримана за результатами виконання цього Договору, залишаються за Виконавцем (відповідно до Закону України «Про авторське право і суміжні права»).
17.	Формат електронних документів містобудівної документації	Визначаються відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 9 червня 2021 р. № 632 «Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території». Відповідно Наказу Міністерства розвитку громад та територій України №56 від 22.02.2022 року «Про затвердження структури Баз геоданих містобудівної документації на місцевому рівні». Графічні матеріали: на електронних носіях у форматі баз геоданих. Структура електронного документу має відповідати вимогам Постанови КМУ від 01.06.2021 № 632 «Про затвердження Порядку визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території» у форматі *dwg та *gpg та *pdf. Текстові матеріали: на електронних носіях у форматі *doc та *pdf.
18.	Землеустрій та землекористування	Землевпорядна частина розробляється відповідно до статті 451 Закону України «Про землеустрій», Постанови КМУ від 01.09.2021 № 926.
19.	Додаткові вимоги	Відсутні.

Головний архітектор проекту

Інженер землепорядник



Марія МАРКІНА
(ініціали, прізвище)

Юлія РУДОМАН
(ініціали, прізвище)

ВИТЯГ**з Державного реєстру речових прав**

Індексний номер витягу: 446009960
Дата, час формування: 02.10.2025 11:27:04
Витяг сформовано: Приватний нотаріус Малий О.С., Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 69201195, дата і час реєстрації заяви: 02.10.2025 11:03:18

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта
нерухомого майна: 1826002232224
Тип об'єкта: земельна ділянка
Кадастровий номер: 3222486600:04:004:0707
Опис об'єкта: Площа (га): 3.033

Актуальна інформація про речове право

Номер відомостей про речове право: 61727106

Тип речового права: право власності
Дата, час державної реєстрації: 02.10.2025 11:03:18
Державний реєстратор: приватний нотаріус Малий Олексій Сергійович, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 81135178 від 02.10.2025 11:24:33, приватний нотаріус Малий Олексій Сергійович, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Документи, подані для державної реєстрації: договір купівлі-продажу, серія та номер: 1772, виданий 02.10.2025, видавник: приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу Малий Олексій Сергійович
Ціна нерухомого майна, встановлена у договорі: 3424931,03
Власники: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІСРА ГРУП", код ЄДРПОУ: 43038226, країна реєстрації: Україна

Витяг сформував:

Малий О.С.

Підпис:





ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ

Місто Київ, Україна, друге жовтня дві тисячі двадцять п'ятого року

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО АКЦІОНЕРНИЙ БАНК «УКРГАЗБАНК», код згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України: **23697280**, місцезнаходження: Україна, 03087, місто Київ, вулиця Єреванська, будинок 1, який зареєстрований платником податку на прибуток за базовою (основною) ставкою відповідно до п.136.1 ст.136 розділу III Податкового кодексу України (іменоване надалі – **Продавець**), в особі директора департаменту по роботі з проблемними активами **РОГАЧОВА Олександра Миколайовича**, 05 грудня 1972 року народження, місце проживання зареєстроване за адресою: Україна, місто Київ, вулиця Будищанська, будинок 6-а, квартира 6б, паспорт СТ 075149, виданий Деснянським РУ ГУ МВС України в м. Києві 05 грудня 2008 року, який діє на підставі довіреності, посвідченої приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Стопченко К.О. 26 жовтня 2023 року за реєстровим № 2352, з однієї сторони, та

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІЄРА ГРУП», іменоване надалі – **Покупець**, код згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України: **43038226**, місцезнаходження: Україна, 61106, Харківська область, місто Харків, вулиця Плиткова, будинок 12, яке зареєстровано платником податку на прибуток за базовою (основною) ставкою відповідно до п.136.1 ст.136 розділу III Податкового кодексу України, в особі директора **МИРОНЕНКА Дмитра Анатолійовича**, 25 жовтня 1978 року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків 2878708792, місце проживання зареєстроване за адресою: Україна, Харківська область, місто Харків, вулиця Амосова, будинок 13, квартира 29, паспорт МТ 242727, виданий Фрунзенським РВ ХМУ ГУ МВС України в Харківській області 18 липня 2012 року, який діє на підставі Статуту, затвердженого рішенням учасника №1/19 від 11.06.2019, з другої сторони, в подальшому разом іменуються Сторони, попередньо ознайомлені з вимогами цивільного законодавства щодо недійсності правочинів, перебуваючи при здоровому розумі, ясній пам'яті та діючи добровільно, розуміючи значення своїх дій та правові наслідки укладеного договору, відповідно до результатів проведення в електронній торговій системі ProZorro.Продажі електронних торгів (аукціону) оформлених Протоколом електронного аукціону № BSD001-UA-20250826-79491 від 10.09.2025 (надалі, також, Протокол аукціону), уклали цей договір купівлі-продажу (надалі - Договір) про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. За цим Договором Продавець передає Майно, вказане в п. 1.2. цього Договору (надалі – Майно) у власність Покупцю, а Покупець приймає у власність Майно і сплачує Продавцю за нього ціну у розмірі та порядку, передбаченому цим Договором.

1.2. Предметом купівлі – продажу за цим Договором є наступне нерухоме Майно:

- земельна ділянка, кадастровий номер: **3222486600:04:004:0707**, загальною площею – **3,0330** (три цілих триста тридцять десяти тисячних) гектара, цільове призначення: **03-01** – для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку, місце розташування якої: Київська область, Києво – Святошинський район, Тарасівська сільська рада, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: **1826002232224** (надалі – Земельна ділянка).

Характеристика Земельної ділянки:

- експлікація земельних угідь: 05 Рілля, 3.033 га;
- опис меж: від А до А землі сумісного користування.

1.3. Майно належить Продавцю на праві власності на підставі Свідоцтва, виданого приватним нотаріусом Києво-Святошинського районного нотаріального округу Саєнко О.О. 27 липня 2019 року за реєстровим № 2690.

НKB
037970

Право власності на Земельну ділянку зареєстроване за Продавцем 27.07.2019 року приватним нотаріусом Києво-Святошинського районного нотаріального округу Саєнко О.О., номер запису про право власності: 32610389, що підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, сформованим 30.07.2019 року приватним нотаріусом Києво-Святошинського районного нотаріального округу Саєнко О.О. індексний номер витягу: 175669895.

Згідно з витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 01.10.2025 року № НВ-9980245782025, сформованим за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру, обмеження у використанні земельної ділянки не зареєстровані.

2. ЦІНА ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

2.1. Відповідно до Протоколу електронного аукціону продаж Майна здійснюється за ціною **3 424 931 (три мільйони чотириста двадцять чотири тисячі дев'ясот тридцять одна) гривня 03 копійки, без врахування ПДВ.**

2.2. Розрахунок за Майно здійснено Покупцем шляхом перерахування грошових коштів в сумі, визначеній п. 2.1. цього Договору, на транзитний рахунок Продавця № UA663204780000000000037390204, код банку 320478, ідентифікаційний код юридичної особи 23697280, до моменту укладання цього Договору, що підтверджується довідкою Продавця про отримання коштів від 24.09.2025р. №120/105345/2025.

При цьому Сторони підтверджують, що ціна Майна є вигідною для них, розмір ціни не пов'язаний із збігом якихось важких для Сторін обставин і повністю їх задовольняє. Ціна Майна є остаточною та не підлягає будь – яким змінам.

3. ПЕРЕХІД ПРАВА ВЛАСНОСТІ.

ПОРЯДОК ТА УМОВИ ПЕРЕДАЧІ НЕРУХОМОГО МАЙНА.

3.1. Право власності на Майно, що є предметом цього Договору та зазначене в п. 1.2. цього Договору, відповідно до статті 334 Цивільного кодексу України, виникає у Покупця з моменту державної реєстрації цього права у відповідності до вимог чинного законодавства України, що проводиться за умови здійснення Покупцем повного розрахунку згідно з умовами цього Договору.

3.2. Передача Майна здійснюється Продавцем Покупцеві після здійснення розрахунків за цим Договором, укладання (підписання) Сторонами та нотаріального посвідчення цього Договору, шляхом укладання (підписання) Акту приймання – передачі Майна, який є невід'ємною частиною цього Договору в день укладання (підписання) Сторонами та нотаріального посвідчення цього Договору.

3.3. Ризик випадкового знищення та/або пошкодження Майна переходить до Покупця з моменту підписання Акту приймання-передачі у відповідності до п. 3.2. цього Договору.

3.4. Продавець свідчить, що на Земельній ділянці не розміщено житлових будинків, будь – яких інших будівель та/або споруд, що підтверджується заявою Продавця, яка залишається на зберіганні в справах приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу Малого О.С.

4. ОBOB'ЯЗКИ СТОРІН

4.1. Покупець зобов'язаний:

- прийняти від Продавця придбане Майно у стані, що відповідає умовам цього Договору та попереднього огляду.

- підписати Акт приймання-передачі Майна у термін (строк), визначений у пункті 3.2. цього Договору;

- сплатити за Майно плату/ціну, встановлену у пункті 2.1. цього Договору;

4.2. Продавець зобов'язаний:

- за умови належного виконання Покупцем грошових зобов'язань за цим Договором підписати Акт приймання-передачі Майна у термін (строк), визначений у пункті 3.2. цього Договору;

- прийняти належну оплату за Майно, передбачену цим Договором.



Обов'язок Продавця передати Майно Покупцю вважається виконаним у момент підписання Сторонами Акту приймання-передачі Майна.

5. ГАРАНТІЇ

5.1. Продавець гарантує, що має усі права власника щодо вільного розпорядження Майном, яке є предметом цього Договору. Представник Продавця підтверджує, що ним отримано всі необхідні згоди та дозволи на укладення цього Договору.

5.2. Сторони свідчать, що електронні торги проведено згідно з вимогами чинного законодавства України.

Продавець гарантує, що на момент укладення цього Договору відсутні претензії третіх осіб на вказане Майно та що це Майно набуто на законних підставах, не є предметом іпотеки, нікому іншому не відчужене, не є внеском до статутного капіталу товариств, в оренду не передане, не заставлене, в податковій заставі, в спорі і під заборону/арештом/ не перебуває, не є предметом будь-якого судового спору.

Відсутність обтяження, іпотеки, інших речових прав на Майно підтверджується Інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна, сформованою приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Малим О.С. 02 жовтня 2025 року.

Відсутність обтяжень щодо Майна Продавця підтверджується Інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо суб'єкта, сформованою приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Малим О.С. 02 жовтня 2025 року.

Інформація щодо боргових зобов'язань Продавця відсутня в Єдиному реєстрі боржників, що підтверджується інформацією з Єдиного реєстру боржників, сформованою приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Малим О.С. 02 жовтня 2025 року.

Відповідно до вимог чинного законодавства перевірено відсутність факту застосування до Сторін цього Договору та їх кінцевих бенефіціарних власників, санкцій, передбачених статтею 4 Закону України «Про санкції», що підтверджується витягами з Державного реєстру санкцій, сформованими приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Малим О.С. 02 жовтня 2025 року.

5.3. Покупець підтверджує, що Майно, яке продається, візуально оглянуто ним особисто до моменту підписання цього Договору, недоліків або дефектів, на момент огляду виявлено не було.

5.4. Сторони у присутності нотаріуса підтверджують, що у них відсутні обставини, які примусили їх укласти цей Договір на не вигідних стосовно себе умовах, а також те, що вони отримали від нотаріуса всі роз'яснення стосовно укладеного Договору і ніяких зауважень, доповнень до цього Договору не мають. Цей Договір підписується Сторонами добровільно, при здоровому розумі та ясній пам'яті, зміст статей законодавства, які зазначені у Договорі, їм відомі та зрозумілі.

5.5. Сторони підтверджують і гарантують, що всі надані і пред'явлені ними нотаріусу документи (в тому числі, правовстановлюючий документ, заяви, згоди, витяги, договори, свідоцтва, протоколи, тощо) є законними, чинними, не відкликаними, не скасованими, не визнані недійсними чи іншим чином не втратили своєї юридичної сили.

6. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

6.1. Даний Договір вважається укладеним після підписання його Покупцем і уповноваженим представником Продавця та скріплення підпису уповноваженого представника Продавця відбитком печатки Продавця та його нотаріального посвідчення, і діє до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань за Договором.

7. ІНШІ УМОВИ

7.1. Будь-яка інформація, яка стала відома Стороні Договору у зв'язку з виконанням нею зобов'язань за Договором (окрім безпосередньо змісту цього Договору, що підлягає



опублікуванню в електронній торговій системі Prozorro.Продажі), є конфіденційною інформацією і не підлягає розголошенню третім особам або опублікуванню без попередньої згоди на це іншої Сторони. Сторони зобов'язуються зберігати конфіденційність відносно змісту Договору. У випадку, якщо будь-яка із Сторін матиме потребу в наданні конфіденційної інформації будь-яким третім особам, то таке надання конфіденційної інформації буде можливим лише за письмовою згодою Сторони, яка є її власником, за винятком випадків, передбачених чинним законодавством України. Не вважається несанкціонованим розголошенням розкриття інформації з обмеженим доступом відповідно до вимог чинного законодавства України або за пред'явленням законної вимоги компетентним органом будь-якої юрисдикції, наглядовим, контролюючим або іншим регулюючим органом, будь-яким державним чи іншим компетентним органом, аудитором.

7.2. У всьому, що не передбачено умовами цього Договору, Сторони керуються чинним законодавством України. Усі спори, пов'язані з підписанням або виконанням Договору, підлягають розгляду в компетентному суді в порядку, передбаченому чинним законодавством України.

7.3. Витрати, пов'язані з укладенням, нотаріальним посвідченням Договору купівлі-продажу, сплачує Продавець. Витрати, пов'язані з державною реєстрацією права власності на нерухоме майно в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно покладаються на Покупця.

7.4. При підписанні цього Договору нотаріусом Сторонам роз'яснено зміст ст.ст. 239 – 241, 248-250, 640, 653, 657 - 662 Цивільного кодексу України, ст.ст. 3-5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

7.5. Цей Договір посвідчено у 3 (трьох) примірниках, один з яких залишається для зберігання в справах приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу Малого О.С., а два інші, викладені на спеціальних бланках нотаріальних документів, – для Сторін.

7.6. Цей Договір після його підписання Сторонами підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації права власності на Майно, що відчужується за цим Договором, в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Право власності на Майно реєструється в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно одночасно з нотаріальним посвідченням цього Договору.

7.7. Зміни та (або) доповнення до цього Договору можуть бути внесені тільки за домовленістю Сторін і оформлюються у письмовій формі з їх нотаріальним посвідченням.

7.8. Сторони визнають та підтверджують, що вони проводять політику повної нетерпимості до діянь, предметом яких є неправомірна вигода, в тому числі до корупції, яка передбачає повну заборону неправомірних вигод та здійснення виплат за сприяння або спрощення формальностей у зв'язку з господарською діяльністю, забезпечення більш швидкого вирішення тих чи інших питань. Сторони керуються у своїй діяльності застосовним законодавством і розробленими на його основі політикою та процедурами, спрямованими на боротьбу з діями, предметом яких є неправомірна вигода, і корупція зокрема.

7.9. Сторони гарантують, що їм самим та їхнім працівникам заборонено пропонувати, давати або обіцяти надати будь-яку неправомірну вигоду (грошові кошти, цінні подарунки тощо) будь-яким особам (включаючи, серед іншого, службовим особам, уповноваженим особам юридичних осіб, державним службовцям), а також вимагати її отримання, приймати або погоджуватися прийняти від будь-якої особи, прямо чи опосередковано, будь-яку неправомірну вигоду (грошові кошти, цінні подарунки тощо).

7.10. Сторонам нотаріусом доведений загальний зміст вимог Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення».

Покупець стверджує, що кошти, сплачені Покупцем за цим Договором, не одержані злочинним шляхом.



7.11. Підписанням цього Договору представник Продавця та Покупець дають свою згоду на збір, обробку і використання своїх персональних даних відповідно до вимог Закону України «Про захист персональних даних» в обсязі, зазначеному в цьому Договорі та в документах, що підтверджують повноваження представника Продавця та Покупця для укладання цього Договору. Представник Продавця та Покупець підтверджують, що вони повідомлені про володільця персональних даних, склад та зміст зібраних персональних даних, свої права відповідно до статей 8 та 12 Закону України «Про захист персональних даних», мету збору персональних даних та осіб, яким передаються його персональні дані.

ПІДПИСИ:

ПРОДАВЕЦЬ

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
АКЦІОНЕРНИЙ БАНК «УКРГАЗБАНК»

03087, м. Київ, вул. Єрewanська, 1
код за ЄДРПОУ 23697280
кор/рах 32000106201026 Національному банку
України (код банку 320001)
IBAN UA 843000010000032000106201026
ІПН 236972826658
код Банку 320478

ПОКУПЕЦЬ

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІЄРА ГРУП»

61106, Харківська обл., м. Харків,
вул. Плиткова, буд. 12
Код за ЄДРПОУ 43038226
IBAN UA 293253650000026006011962903 в
АТ «КРЕДОБАНК»
код Банку 325365
ІПН 430382220365

Директор департаменту по роботі
з проблемними активами

О.М. РОГАЧОВ

Директор

Д.А. МИРОНЕНКО

Місто Київ, Україна, другого жовтня дві тисячі двадцять п'ятого року.

Цей договір посвідчено мною, **Малим О.С.**, приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу.

Договір підписано сторонами у моїй присутності.

Особи громадян, які підписали договір, встановлено, їх дієздатність, а також правоздатність та дієздатність **ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА АКЦІОНЕРНИЙ БАНК «УКРГАЗБАНК»**, **ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІЄРА ГРУП»** та повноваження їх представників і належність **ПУБЛІЧНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ АКЦІОНЕРНИЙ БАНК «УКРГАЗБАНК»** відчужуваного майна – земельної ділянки, перевірено.

Відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України право власності на земельну ділянку, підлягає державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

У зв'язку з особливістю посвідчення договору, цей договір посвідчено за адресою **ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА АКЦІОНЕРНИЙ БАНК «УКРГАЗБАНК»**: місто Київ, вулиця Старонаводницька, будинок 19, 21, 23.

Зареєстровано в реєстрі за № 1772.

Приватний нотаріус

О.С. МАЛИЙ

Закреслено не читати
Дописано
Вірити
Григорій
Малий



Інформація з Державного земельного кадастру про земельну ділянку

Відомості про земельну ділянку	
Кадастровий номер	3222486600:04:004:0707
Адреса зем. ділянки	Київська область, Києво-Святошинський район, Тарасівська сільська рада
Категорія земель	Землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення	03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку
Площа	3.0330 га
Нормативна грошова оцінка	
Значення, гривень	38427363.63
Дата оцінки земель	17.03.2026
Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки	
Інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки	Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок ; ФОП "Хоменко Богдан Валерійович", Хоменко Богдан Валерійович
Орган, який зареєстрував земельну ділянку	Управління Держгеокадастру у Києво-Святошинському районі Київської області
Дата державної реєстрації земельної ділянки	22.09.2015
Інформація про наявність особливостей державної реєстрації земельної ділянки, визначених підпунктом 26 пункту 27 та абзацом шістнадцятим пункту 28 розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України	
Відомості про право власності / право постійного користування	
Вид права	Право власності
Інформація про власників (користувачів) земельної ділянки	
Найменування	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІЄРА ГРУП"
Код ЄДРПОУ	43038226

Громадянство	Україна
Форма власності	
Документ, який є підставою для виникнення права	
Документ, що посвідчує право	
Відомості про державну реєстрацію речового права на нерухоме майно	
Дата державної реєстрації речового права на нерухоме майно	02.10.2025
Реєстраційний номер земельної ділянки у Державному реєстрі прав	61727106
Відомості про орган державної реєстрації прав	Київський міський нотаріальний округ
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.	



ВИТЯГ
із Державного картографо-геодезичного фонду України щодо
прийняття матеріалів на облік

Унікальний ідентифікатор метаданих	3828783389255665143
Дата формування	10.02.2026
Тип ресурсу	Топографічні та картографічні матеріали
Контактна інформація відповідальних за метадані (власне ім'я, прізвище)	Ступаченко Ярослав Ігорович, +38(073)-403-06-55, toroplan@ukr.net
Контактна інформація відповідальних за метадані (організація виконавець)	ФОП Ступаченко Я.І.
Інформація про референцну систему координат	МСК-32 Київська область
Інформація про референцну систему висот	Балтійська система висот
Просторове розрізнення (масштаб)	1:500
Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад	UA32140030110036723
Підстава для виконання	Договір
Контактна інформація відповідальних за ресурс (найменування замовника)	ТОВ "ФІЄРА ГРУП"
Назва ресурсу (повне найменування об'єкта)	для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку за адресою: Київська область, Бучанський район, Тарасівська сільська рада (3222486600:04:004:0707)
Дата початку робіт	07.02.2026
Дата закінчення	08.02.2026
Інформація про формат даних ресурсу	
Тип твору	
Інформація про авторське право (майнові права)	ТОВ "ФІЄРА ГРУП"
Інформація про авторське право (авторські права)	ФОП Ступаченко Я.І.



КИЇВСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
КИЇВСЬКА ОБЛАСНА ВІЙСЬКОВА АДМІНІСТРАЦІЯ
ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ

пл. Л.Українки, 1, м.Київ, 01196, тел.: 285-20-29, E-mail: architecture@koda.gov.ua Код ЄДРПОУ 02498487

№ _____

на № _____

від _____

Виконавчий комітет
Боярської міської ради
Фастівського району
Київської області

Про визначення державних інтересів
для розроблення детального плану
території в межах Боярської
міської територіальної громади

За дорученням Київської обласної державної (військової) адміністрації Департаментом містобудування та архітектури опрацьовано лист Виконавчого комітету Боярської міської ради Фастівського району Київської області від 08 січня 2026 року № 02-10/6712-26 щодо визначення переліку державних інтересів для їх врахування під час розроблення проєкту містобудівної документації - детального плану території для будівництва логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями в межах Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області та в межах компетенції повідомляємо.

На виконання пункту 3 частини першої статті 7 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (далі - Закон), відповідно до рішення Боярської міської ради Фастівського району Київської області від 23 грудня 2025 року № 79/4377 «Про розроблення детального плану території для будівництва логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями в межах Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області (кадастровий номер земельної ділянки — 3222486600:04:004:0707), ТОВ «ФІЄРА ГРУП», за заявою директора ТОВ «ФІЄРА ГРУП» Дмитра Мироненка, зазначаємо про необхідність врахування під час розроблення містобудівної документації таких державних інтересів:

1. Врахувати цілі і завдання Стратегії розвитку Київської області на 2021-2027 роки (нова редакція), яку затверджено рішенням Київської обласної ради від 06 березня 2025 року № 1259-31-VIII, а також, проєктні рішення детального плану території необхідно узгодити з містобудівною документацією вищого рівня.

2. Визначити з врахуванням частини четвертої статті 19 Закону:



Департамент містобудування та архітектури Київської
обласної державної адміністрації
№323/31.01/31/2026 від 18.03.2026
КЕП: ЯНОВИЧ Я. Ю. 18.03.2026
5E984D526F82F38F0400000F79E4001449C1707
Сертифікат дійсний з 16.01.2026 до 16.01.2027 23:59

- принципи планувально-просторової організації забудови території з врахуванням рішень генерального плану громади - села Тарасівка та суміжних Гатненської сільської територіальної громади - с. Юрівка, Вишневої міської територіальної громади - с. Крюківщина та детальних планів суміжних територій;
- лінії регулювання забудови з врахуванням перспективи розвитку транспортної інфраструктури;
- функціональне призначення, режим та параметри забудови земельної ділянки, розподіл території згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами з врахуванням теперішньої містобудівної ситуації та планувальних обмежень;
- черговість та обсяги інженерної підготовки території;
- порядок організації транспортного і пішохідного руху з врахуванням забезпечення безпеки дорожнього руху;
- порядок комплексного благоустрою та озеленення території зі збереженням наявних зелених насаджень;
- систему інженерних мереж, забезпечити дотримання охоронних зон наявних комунікацій та інженерних споруд;
- містобудівні умови і обмеження щодо будівництва об'єктів.

3. Забезпечити пріоритетність земель сільськогосподарського призначення відповідно до статті 23 Земельного кодексу України.

4. Передбачити інженерно-технічні заходи цивільного захисту населення та територій з визначенням фонду захисних споруд цивільного захисту у мирний час та в особливий період, а також заходи щодо пожежної безпеки відповідно до частини п'ятої статті 55 Кодексу цивільного захисту України (лист ГУ ДСНС України у Київській області від 16.01.2026 № 56 01-537/56-1 додається).

5. Забезпечити розвиток мережі автомобільних доріг загального користування державного значення та автомобільної дороги загального користування місцевого значення О-101304 Київське півкільце-Крюківщина-Боярка, передбачити заходи щодо безпеки руху транспортних засобів і пішоходів відповідно до Закону України «Про автомобільні дороги» (лист Служби відновлення та розвитку інфраструктури у Київській області від 19.01.2026 № 127/09 211 12/04-210 додається).

6. Виконати вимоги щодо охорони здоров'я людини відповідно до Закону України «Про систему громадського здоров'я» та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (лист Головного управління Держпродспоживслужби в Київській області від 16.01.2026 № Вих-10-4.3/359-26 додається).

7. Забезпечити дотримання екологічних вимог при проєктуванні, розміщенні та будівництві об'єктів відповідно до статті 48 Закону України «Про охорону земель».

8. Забезпечити дотримання положень статті 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» (лист Департаменту екології та природних ресурсів Київської обласної державної адміністрації від 14.01.2026 № 441/28.06.2/2026 додається).

9. Визначити обсяги стратегічної екологічної оцінки та забезпечити етапи здійснення стратегічної екологічної оцінки відповідно до статей 9, 10 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку».



10. Передбачити заходи щодо збереження природних ресурсів, генетичного фонду живої природи, ландшафтів та інших природних комплексів, унікальних територій та природних об'єктів, пов'язаних з історико-культурною спадщиною відповідно до статті 1 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища».

11. Врахувати межі об'єктів природно-заповідного фонду та їх охоронних зон, зокрема, ландшафтного заказника місцевого значення «Юрівський», згідно з даними Оновленої регіональної схеми екологічної мережі в Київській області, затвердженої рішенням Київської обласної ради від 21 березня 2023 року № 524-16-VIII та відповідно до Закону України «Про природно-заповідний фонд України».

12. Передбачити запровадження енергоефективних заходів, що здійснюються під час виробництва, транспортування, передачі, розподілу, постачання та споживання енергії відповідно до Закону України «Про енергетичну ефективність» з метою посилення енергетичної безпеки, скорочення енергетичної бідності, збереження первинної енергії та скорочення викидів парникових газів.

13. Розробити пропозиції щодо забезпечення охорони та збереження об'єктів культурної спадщини на проєктній території, а також тих, що можуть бути виявлені відповідно до вимог статті 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини» (лист Департаменту культури та туризму Київської обласної державної адміністрації від 19.01.2026 № 627/41.01.01-N/2026 додається).

14. Передбачити заходи з використання відновлюваних джерел енергії для заощадження традиційних паливно-енергетичних ресурсів та поліпшення стану оточуючого природного середовища відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 13 серпня 2024 року № 761-р «Про затвердження Національного плану дій з відновлюваної енергетики на період до 2030 року та плану заходів з його виконання».

15. Забезпечити виконання вимог постанови Кабінету Міністрів України від 30 жовтня 2013 року № 841 «Про затвердження Положення про порядок проведення евакуації населення у разі загрози або виникнення надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру».

16. Передбачити розміщення пожежно-рятувальних підрозділів (частин) з відповідною комплектацією пожежною та аварійно-рятувальною технікою відповідно до вимог постанови Кабінету Міністрів України від 27 листопада 2013 року № 874 «Про затвердження критеріїв утворення державних пожежно - рятувальних підрозділів (частин) Оперативно-рятувальної служби цивільного захисту в адміністративно-територіальних одиницях та переліку суб'єктів господарювання, де утворюються такі підрозділи (частини)».

17. Забезпечити виконання вимог постанови Кабінету Міністрів України від 27 вересня 2017 року № 733 «Про затвердження Положення про організацію оповіщення про загрозу виникнення або виникнення надзвичайних ситуацій та зв'язку у сфері цивільного захисту».

18. Забезпечити створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення відповідно до пункту 10¹ частини першої статті 2 Закону.

19. 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.

20. Забезпечити загальну доступність матеріалів детального плану шляхом їх розміщення на офіційному вебсайті органу місцевого самоврядування відповідно до частини сьомої статті 19 Закону (з врахуванням чинних обмежень на період воєнного стану).

Також зазначаємо про необхідність проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проекту містобудівної документації відповідно до статті 21 Закону (з врахуванням чинних обмежень на період воєнного стану).

На виконання статті 20 Закону і наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07 липня 2011 року № 108 «Про затвердження Типового положення про архітектурно-містобудівні ради», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 22 липня 2011 року № 903/19641, проект детального плану території необхідно подати на розгляд архітектурно-містобудівної ради при Департаменті містобудування та архітектури Київської обласної державної адміністрації для визначення відповідності проектних рішень Державним будівельним нормам та зазначеним державним інтересам.

Додатки: 1. Лист ГУ ДСНС України у Київській області від 16.01.2026 № 56 01-537/56-1 на 4 арк. в 1 прим.

2. Лист Служби відновлення та розвитку інфраструктури у Київській області від 19.01.2026 № 127/09 211 12/04-210 на 2 арк. в 1 прим.

3. Лист Головного управління Держпродспоживслужби в Київській області від 16.01.2026 № Вих-10-4.3/359-26 на 3 арк. в 1 прим.

4. Лист Департаменту екології та природних ресурсів Київської обласної державної адміністрації від 14.01.2026 № 441/28.06.2/2026 на 2 арк. в 1 прим.

5. Лист Департаменту культури та туризму Київської обласної державної адміністрації від 19.01.2026 № 627/41.01.01-N/2026 на 1 арк. в 1 прим.

Директор

Ярослав ЯНОВИЧ

Вероніка Головач тел.: (099) 350 7592

Департамент
містобудування та
архітектури Київської
обласної державної
адміністрації
№323/31.01/31/2026 від
18.03.2026





**ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ БЕЗПЕЧНОСТІ
ХАРЧОВИХ ПРОДУКТІВ ТА ЗАХИСТУ СПОЖИВАЧІВ
(Держпродспоживслужба)
ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖПРОДСПОЖИВСЛУЖБИ
В КИЇВСЬКІЙ ОБЛАСТІ**

вул. Паркова, 34А, м. Вишневе, Бучанський район, Київська область, 08134, тел. (044) 406-38-13
E-mail: gu@dpssko.gov.ua, сайт: www.dpssko.gov.ua, код згідно ЄДРПОУ 40323081

на № 399/31/2026 від 13.01.2026 р.

Департамент містобудування
та архітектури Київської обласної
державної адміністрації
пл. Л. Українки, 1, м. Київ, 01196
E-mail: mistobudivna-rada@ukr.net

Щодо визначення державних
інтересів

На Ваш лист від 13.01.2026 № 399/31/2026 (вхідний від 14.01.2026 № ВХ-348-26) стосовно виконання доручень Київської обласної державної адміністрації від від 23.12.2025 № 49609/01/2025, від 08.01.2026 № 737/01/2026, від 09.01.2026 № 969/01/2026 та від 12.01.2026 № 1034/01/2026 для виконання вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Головне управління Держпродспоживслужби в Київській області надає пропозиції щодо визначення державних інтересів для їх урахування під час розроблення наступних проєктів містобудівної документації:

1) Детальний план території, обмежений вулицями Київський Шлях, Валерія Гудзя, Головатого у місті Бориспіль Київської області (орієнтовною площею 4 га).

2) Детальний план території для будівництва логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями в межах Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області (кадастровий номер земельної ділянки – 3222486600:04:004:0707).

3) Детальний план території для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості на земельній ділянці з кадастровим номером 3222783200:03:009:0047, площею 8,0470 га, яка знаходиться на території Макарівської селищної територіальної громади Бучанського району Київської області.

4) Детальний план території земельних ділянок, з метою зміни цільового призначення, загальною площею 0,29 га в селі Гатне по вулиці Озерна Фастівського району Київської області.

Під час розроблення вищевказаних проєктів містобудівної документації необхідно враховувати вимоги Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. № 173, а саме:



УВ
Головне управління Держпродспоживслужби в Київській
області
№Вих-10-4.3/359-26 від 16.01.2026
КЕП: САБАДАШ В. І. 16.01.2026 11:35
5E984D526F82F38F040000003738F500CFC91E06
Сертифікат дійсний з 17.03.2025 10:26 до 17.03.2026 23:59

- розміщення, проектування та будівництво об'єктів необхідно здійснювати на основі регіональних схем розвитку і розміщення продуктивних сил, схем розселення, проектів і схем районного планування, територіальних комплексних схем охорони природи та інших документів, що відображують стан навколишнього середовища та перспективи розвитку населених пунктів;

- при виборі земельних ділянок вимагається оцінка умов, що мають гігієнічне значення:

- аналіз природно-кліматичних умов з комплексною оцінкою сонячної радіації, вологості, температурного та вітрового режиму на всій території, що підлягає забудові; оцінка потенційної здатності природного середовища до самоочищення;

- аналіз відповідності якості навколишнього середовища (атмосферне повітря, водні ресурси, ґрунт) гігієнічним нормативам;

- забезпечення радіаційної безпеки території для проживання населення на основі результатів дозиметричного та радіометричного досліджень ґрунту, рослинності, водних ресурсів та ін.;

- виявлення та оцінка природних та штучних біогеохімічних провінцій, що можуть несприятливо впливати на здоров'я населення;

- можливість організації централізованого водопостачання, каналізування, ефективного очищення та знешкодження промислових, господарсько-побутових та спеціальних відходів;

- особливості інженерної підготовки території та організації благоустрою, можливості створення системи озеленення міст і приміського зеленого поясу;

- забезпечення можливості формування планувальної структури та функціонального зонування території населеного пункту відповідно до містобудівних та гігієнічних вимог.

Окрім того повідомляємо, що розміщення житлово-громадських об'єктів, а також дачних поселень не допускається:

- в першому поясі зони санітарної охорони курортів і джерел водопостачання, межі яких установлюються відповідно до діючого законодавства;

- на ландшафтно-рекреаційних територіях, включаючи землі міських лісів, якщо об'єкти, що проектується, не призначені для відпочинку та спорту;

- на територіях інтенсивного забруднення хімічними, фізичними, в т. ч. радіаційними та біологічними, факторами до здійснення оздоровчих заходів, що забезпечать нормативну якість середовища, підтверджену відповідними дослідженнями;

- у водоохоронних зонах рік та інших поверхневих водоймищ;

- на територіях з щільністю радіоактивного забруднення ізотопами цезію понад 5 Кі/км², стронцію - понад 0,15 Кі/км², плутонію – понад 0,01 Кі/км², якщо за допомогою спеціальних методів неможливо понизити радіоактивне забруднення ділянки менше вказаних меж;

- на територіях закритих кладовищ та звалищ господарсько-побутових відходів, які повинні виключатись із зон забудови та використовуватись під озеленення (при піщаних ґрунтах, супісках та суглинках на 15-20 років, при глинистих ґрунтах - на 25-30 років після останнього поховання або закриття звалища).

У районах садибної забудови слід передбачати озеленення, благоустрій та повне інженерне забезпечення території, а також обов'язкове забезпечення соціально-побутовими об'єктами повсякденного користування. При відсутності інженерних мереж міської (селищної) каналізації передбачати каналізування садиб на місцеві очисні споруди, що виконуються за затвердженим для регіону типовими проектами. Обладнання внутрішньодомової каналізації з відведенням побутових стоків у вигріб не допускається.

Промислові, сільськогосподарські та інші об'єкти, що є джерелами забруднення навколишнього середовища хімічними, фізичними та біологічними факторами, при неможливості створення безвідходних технологій повинні відокремлюватись від житлової забудови санітарно-захисними зонами.

Не допускається використання для вирощування сільськогосподарських культур, пасовищ для худоби земель санітарно-захисної зони підприємств, що забруднюють навколишнє середовище високотоксичними речовинами та речовинами, що мають віддалену дію (солі важких металів, канцерогенні речовини, діоксини, радіоактивні речовини та ін.).

УВ

Головне управління
Держпродспоживслужби в
Київській області

№Вих-10-4.3/359-26 від
16.01.2026

арк.3



Можливість сільськогосподарського використання земель санітарно-захисних зон, що не забруднюються вище переліченими речовинами, необхідно визначати відповідно до законодавства.

Начальник

Володимир САБАДАШ

Валерій Улько (050) 357 79 38

UB Головне управління
Держпродспоживслужби в
Київській області
№Вих-10-4.3/359-26 від
16.01.2026

арк.3





КИЇВСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
КИЇВСЬКА ОБЛАСНА ВІЙСЬКОВА АДМІНІСТРАЦІЯ
ДЕПАРТАМЕНТ ЕКОЛОГІЇ ТА ПРИРОДНИХ РЕСУРСІВ

вул. Басейна, 1/2А, м. Київ, 01024, тел. (044) 279-01-58,
e-mail: dep_eco@koda.gov.ua; Код ЄДРПОУ 38750794

№ _____

на № _____

від _____

Департамент містобудування та
архітектури Київської обласної
державної адміністрації

Департамент екології та природних ресурсів Київської обласної державної адміністрації (далі – Департамент) розглянув лист Департаменту містобудування та архітектури Київської обласної державної адміністрації від 13.01.2026 № 399/31/2026 стосовно надання пропозицій щодо визначення державних інтересів для їх врахування під час розроблення містобудівної документації, а саме:

Детального плану території, обмежений вулицями Київський Шлях, Валерія Гудзя, Головатого у місті Бориспіль Київської області (орієнтовною площею 4 га);

Детального плану території для будівництва логістичного центру з вбудованими адміністративно-складськими приміщеннями в межах Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області (кадастровий номер земельної ділянки – 3222486600:04:004:0707);

Детального плану території для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості на земельній ділянці з кадастровим номером 3222783200:03:009:0047, площею 8,0470 га, яка знаходиться на території Макарівської селищної територіальної громади Бучанського району Київської області;

Детального плану території земельних ділянок, з метою зміни цільового призначення, загальною площею 0,29 га в селі Гатне по вулиці Озерна Фастівського району Київської області, та повідомляє.

При розробці містобудівної документації рекомендуємо наступне:

Дотримуватись розмірів та обмежень, які стосуються водоохоронних зон та прибережних-захисних смуг водних об'єктів відповідно до статей 87-89 Водного кодексу України і статей 60-61 Земельного кодексу України.

Забезпечувати дотримання вимог статті 80 Водного кодексу України, згідно якої забороняється надавати земельні ділянки у заплавах малих річок під



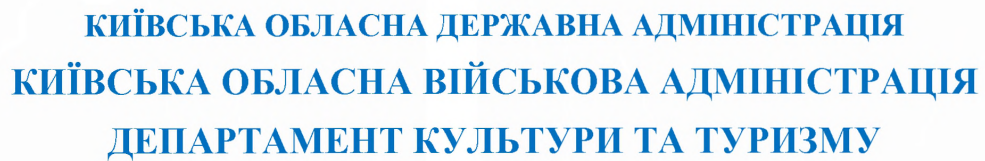
будь-яке будівництво (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд), а також для садівництва та городництва.

Відповідно до частини 4 статті 2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» містобудівна документація підлягає стратегічній екологічній оцінці в порядку, встановленому Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку». Розділ «Охорона навколишнього природного середовища», що розробляється у складі проекту містобудівної документації, одночасно є звітом про стратегічну екологічну оцінку, та має відповідати вимогам Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку».

Також, згідно із статтями 2 та 10 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» у процесі розроблення вищезазначених документів державного планування замовникам необхідно забезпечити здійснення стратегічної екологічної оцінки до їх подання для затвердження, у разі якщо їх виконання 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 об'єктів природно-заповідного фонду, та екологічної мережі.

Директор Департаменту

Вадим ЛИТВИНЕНКО



№ _____ на № _____ від _____

[illegible]

Об'єкти повинні бути розташовані за межами смуг відводу автомобільних і загального користування.

Обов'язково передбачити влаштування заїздів і виїздів до об'єктів інфраструктури, також передбачити влаштування перехідно-швидкісних смуг.

В разі погодження розробленої містобудівної документації на містобудівній раді і розроблення документації на будівництво (розміщення) об'єкту, проектну документацію обов'язково узгодити зі Службою.

Василь ДІДУХ

