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

Виконавчий комітет Боярської міської ради Фастівського району Київської області

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ З КАДАСТРОВИМИ НОМЕРАМИ 3222486600:04:004:0115, 3222486601:01:031:5129 БОЯРСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ФАСТІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ТОМ І

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ, ДОДАТКИ

№49-23/26



Директор Олександр АСТАХОВ

Головний архітектор проєкту Марія МАРКІНА

Сертифікований інженер-землевпорядник Юлія РУДОМАН

Київ–2026

ЗМІСТ

СКЛАД МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ... 3
ГАРАНТІЙНИЙ ЗАПИС ПРО ВІДПОВІДНІСТЬ ПРОЄКТУ ДІЮЧИМ НОРМАМ І ПРАВИЛАМ ... 4
АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ ТА УЧАСНИКИ РОЗРОБЛЕННЯ ... 5
КОРОТКА ІНФОРМАЦІЯ ... 6
СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ... 13
ЧАСТИНА 1. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ ... 14
1.1. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО РОЗСЕЛЕННЯ, ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ ... 14
1.2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ ... 20
1.3. ОЦІНКА СТРУКТУРИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ... 22
1.3.1 Земельні ділянки в межах території проєктування ... 22
1.3.2 Баланс земель за категоріями та формами власності ... 24
1.3.3 Функціональне призначення території за цільовим призначенням земельних ділянок ... 24
ЧАСТИНА 2. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ ... 25
2.1. ЗАГАЛЬНЕ БАЧЕННЯ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ ... 25
2.2. ВІДРОДЖЕННЯ ТРАДИЦІЙНОГО СЕРЕДОВИЩА ... 28
3.1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ ... 31
3.2. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ ... 35
3.3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ... 35
3.4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ ... 36
3.5. ПРОСТОРОВА КОМПОЗИЦІЯ ТЕРИТОРІЇ ... 45
3.6. ТРАНСПОРТНАМОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА ... 49
3.6.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура ... 49
3.6.2. Організація паркувального простору ... 50
3.7. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ ... 53
3.8. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ ... 53
4.1. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ... 54
4.2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ... 56
4.2.1. Землевпорядні заходи перспективного використання земель ... 56
4.2.2. Формування земельних ділянок ... 58
4.2.3. Реєстрація земельних ділянок ... 59
ОСНОВНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ ... 60
ДОДАТКИ ... 61

СКЛАД МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Номер тому	Позначення	Найменування		Примітка
I	Текстова частина, додатки	**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ З КАДАСТРОВИМИ НОМЕРАМИ 3222486600:04:004:0115, 3222486601:01:031:5129 БОЯРСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ФАСТІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**		Текстові матеріали
	ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ			
	Аркуш №1 (Аркушів 1)	Схема розташування території детального плану в системі планувальної структури населеного пункту	М1:5000	Графічні матеріали
	Аркуш №2 (Аркушів 1)	Опорний план існуючого стану використання території проектування	М1:1000	
	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	М1:1000	
	Аркуш №4 (Аркушів 1)	Схема озеленення та благоустрою території	М1:1000	
	Аркуш №7 (Аркушів 1)	Схема просторової композиції території (План функціонального зонування території)	М1:1000	
	Аркуш №8 (Аркушів 1)	Схема транспортної мобільності та інфраструктури	М1:1000	
	Аркуш №11 (Аркушів 1)	Проектний план	М1:1000	
	Аркуш №12 (Аркушів 1)	План землевпорядних заходів	М1:1000	
II	Текстова частина, додатки	**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ З КАДАСТРОВИМИ НОМЕРАМИ 3222486600:04:004:0115, 3222486601:01:031:5129 БОЯРСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ФАСТІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ (розділ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту», «Інженерне забезпечення території», «Інженерна підготовка та захист території», «Обмеження у використанні земель»**		Текстові та графічні матеріали
	Аркуш №10 (Аркушів 1)	Схема організації цивільного захисту	М1:1000	
	Аркуш №9 (Аркушів 1)	Схема інженерного забезпечення території	М1:1000	
	Аркуш №5 (Аркушів 1)	Схема інженерної підготовки і захисту території	М1:1000	
	Аркуш №6 (Аркушів 1)	Схема обмежень у використанні земель	М1:1000	
III	пояснювальна записка, додатки	**ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ ПРОЄКТУ «ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ З КАДАСТРОВИМИ НОМЕРАМИ 3222486600:04:004:0115, 3222486601:01:031:5129 БОЯРСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ФАСТІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ»**		Текстові матеріали

ГАРАНТІЙНИЙ ЗАПИС ПРО ВІДПОВІДНІСТЬ ПРОЄКТУ ДІЮЧИМ НОРМАМ І ПРАВИЛАМ

МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ

«ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ З КАДАСТРОВИМИ НОМЕРАМИ 3222486600:04:004:0115, 3222486601:01:031:5129 БОЯРСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ФАСТІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ»

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

Головний архітектор проєкту Марія МАРКІНА

М.П.

листопад, 2026 р.

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ ТА УЧАСНИКИ РОЗРОБЛЕННЯ

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ З КАДАСТРОВИМИ НОМЕРАМИ 3222486600:04:004:0115, 3222486601:01:031:5129 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-землевпорядник	Рудоман Ю.А.	№014945 від 25.02.2021р.	
Інженер-проектувальник (планувальник міст)	Кимаківський С.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.	

КОРОТКА ІНФОРМАЦІЯ

Повна назва містобудівної документації	**Детальний план території на земельні ділянки з кадастровими номерами 3222486600:04:004:0115, 3222486601:01:031:5129 Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області**
Розробник	Товариство з обмеженою відповідальністю ТОВ «НДПІ КИЇВ-ПРОЕКТ» ndpi.kyivproekt01@gmail.com
Замовник	Виконавчий комітет Боярської міської ради Фастівського району Київської області
Підстава для проєктування	Рішення чергової 84 сесії Боярської міської ради VIII скликання від 11 червня 2026 р. №84/4589
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 1:500 в цифровій формі як набори профільних геопросторових даних у державній геодезичній системі координат МСК-32 і єдиній системі класифікації та кодування об'єктів будівництва для формування баз даних містобудівного кадастру, М 1:500
Мета розроблення містобудівної документації	Детальний план території розробляється з метою визначення містобудівних умов та обмежень при розміщенні багатофункціонального комплексу в межах території, що розглядається, забезпечення його транспортною та інженерною інфраструктурою, а також організація благоустрою та озеленення території.
Основні задачі, які вирішуються під час розроблення містобудівної документації	▪ 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, з врахуванням рішень генерального плану с. Княжичі.
Законодавчі та нормативні підстави розроблення	*Закон України* ▪ «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. *Програми, стратегії, проєкти* ▪ 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). *Державні будівельні норми* ▪ 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 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.2.2-28:2010 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; ▪ ДБН В.2.2-9:2018 Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення. Зі Зміною № 1 затверджений наказом від 28.09.2018 № 260 Про затвердження ДБН В.2.2-9:2018 Громадські будинки та споруди. Основні положення; ▪ 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). *Постанови* ▪ 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 Бази 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 документації	Під час розроблення детального плану території, етапи розроблення містобудівної документації реалізувалися у послідовності, визначеній пунктами 42-4 Порядку.

	▪ Підготовчий; ▪ Основний; ▪ Завершальний.
Складові містобудівної документації	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 Розділ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту» - визначає комплекс проєктних 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. План реалізації містобудівної документації – складова містобудівної документації, що містить перелік проєктних рішень містобудівної документації із зазначенням їх взаємозв'язаності, послідовності та строків реалізації, проєктних показників, впливів на індикатори, інших відомостей. 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. База геоданих – сукупність наборів геопросторових даних щодо об'єктів містобудівної документації, яка забезпечує представлення вихідних даних та проєктних рішень шляхом визначення просторового розташування об'єктів містобудівної документації на території, атрибутивних даних щодо цих об'єктів, у тому числі показників сучасного стану, проєктних 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.
Вимоги Департаменту містобудування та архітектури КОВА №1562/31.01/31/2026 від 23.10.2026	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: ▪ принципи планувально-просторової організації забудови території з врахуванням рішень генерального плану с. Тарасівка та детальних планів суміжних територій; ▪ лінії регулювання забудови з врахуванням перспективи розвитку транспортної інфраструктури; ▪ функціональне призначення, режим та параметри забудови земельних ділянок, 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 20.08.2026 № 56 01-9307/56-1 додається). 5. Забезпечити розвиток мережі автомобільних доріг загального користування державного значення та автомобільної дороги загального користування місцевого значення О-101317 Тарасівка-Круглик-Хотів, 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 28.08.2026 № 2230/09 211 12/04-5126 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 21.08.2026 № Вих-10-4.3/7587-26 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 20.08.2026 № 10212/28.06.2/2026 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. 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. 12. 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 25.08.2026 № 10380/41.01.01-N/2026 додається). 13. 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». 14. 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». 15. 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)». 16. 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». 17. 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. 18. 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. 19. 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 проєкту 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, проєкт детального плану території необхідно подати на розгляд архітектурно-містобудівної ради при Департаменті містобудування та архітектури Київської обласної державної адміністрації для визначення відповідності проєктних рішень Державним будівельним нормам та зазначеним державним інтересам.
Вимоги Департаменту культури та туризму №10380/41.01.01-N/2026 від 25.08.2026	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 чи поруч з нею, розташована пам’ятка археології місцевого значення - селище VI-V ст. до н.е., XI-XIII ст. н.е, охоронний № 2873-Ко, Наказ Міністерства культури та інформаційної політики України № 349 від 15.05.2024 (межі селища не визначені). Інші об’єкти культурної спадщини не обліковуються у зв’язку з тим, що дана територія не була достатньо досліджена у попередні роки. Тому, в разі виявлення, під час проведення будівельних, землерийних робіт ознак наявності об’єктів культурної спадщини на згаданій території необхідно звернутися до органу охорони культурної спадщини і передбачити призупинення робіт до повного дослідження щойно виявлених об’єктів.
Вимоги Департаменту екології ти природних ресурсів КОВА №10212/28.06.2/2026 від 20.08.2026	При розробці містобудівної документації рекомендуємо наступне: Врахувати схему формування екомережі України, регіональні та місцеві схеми формування екомережі, збереження та використання якої є обов’язковою при розробленні містобудівної документації. 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.
Вимоги Служби відновлення та розвитку	Врахувати розвиток існуючих автодоріг загального користування державного значення під поширення і резервуванням земельних ділянок для виносу та

інфраструктури у Київській області 2030/09 211 12/04-5126 від 28.08.2026	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 №Вих-10-4.3/7587-26 від 21.08.2026	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: ▪ розміщення, проєктування та будівництво міських та сільських населених пунктів в цілому, окремих їх частин чи об'єктів здійснюються на основі схем планування території, комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів міст, селищ, сіл, детальних планів території, 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, грунт) гігієнічним нормативам; ▪ забезпечення радіаційної безпеки території для проживання населення на основі результатів дозиметричного та радіометричного досліджень грунту, 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; ▪ наявність резервних територій, які забезпечать перспективи розвитку населеного пункту з урахуванням прогнозної чисельності населення за межами розрахункового строку; ▪ 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: ▪ у 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 проектуються, 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/км-2, стронцію - понад 0,15 Кі/км-2, плутонію - понад 0,01 Кі/км-2, 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 грунтах, супісках та суглинках на 15-20 років, при глинистих грунтах - 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 внутрішньо-домової каналізації з відведенням побутових стоків у вигріб не допускається.
Басейнове управління водних ресурсів Середнього Дніпра №01-12/1701 від 20.08.2026	Відповідно до наявної інформації, яка знаходиться у відкритому доступі та даних БУВР середнього Дніпра на зазначеній території водних об’єктів та земель водного фонду не виявлено. БУВР середнього Дніпра не заперечує щодо розробки проєкту містобудівної документації вищезазначеного Детального плану території.
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 (МСК-32) 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 проєкту 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 проєкту 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, проєкт детального плану території необхідно подати на розгляд архітектурно-містобудівної ради при Департаменті містобудування та архітектури Київської обласної державної адміністрації для визначення відповідності проєктних рішень державним будівельним нормам та зазначеним державним інтересам.

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

ЧАСТИНА 1. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

1.1. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО РОЗСЕЛЕННЯ, ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

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

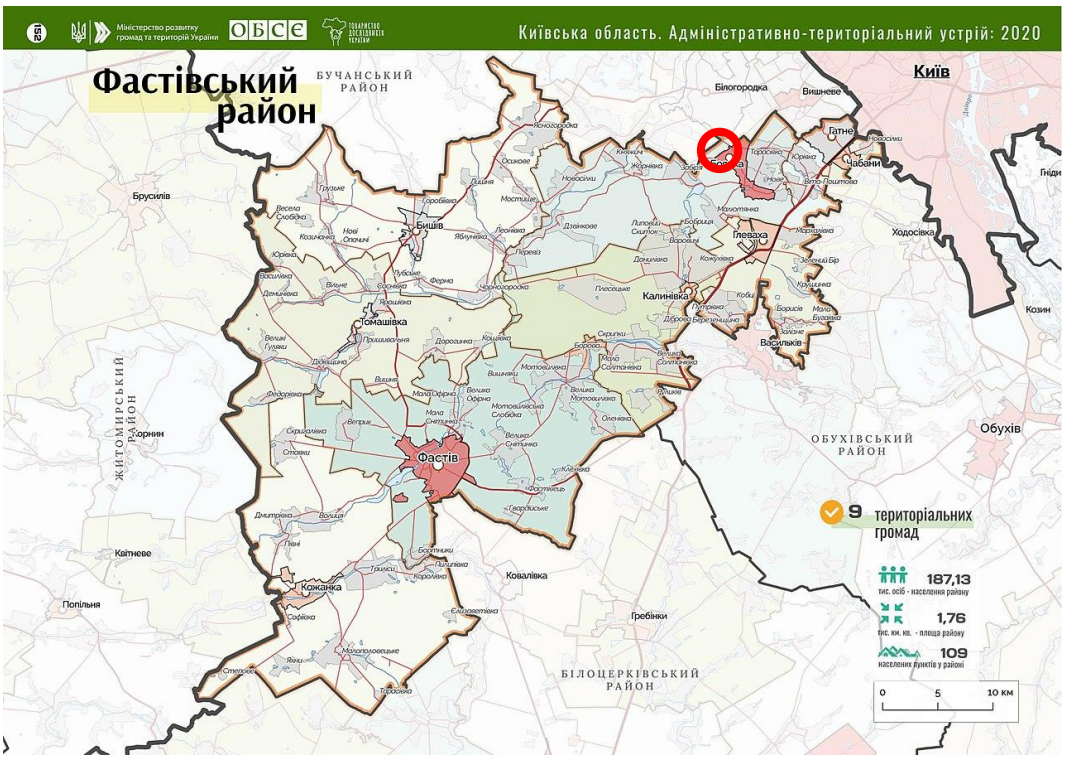

Рис.1.1.1. Схема Фастівського району відповідно до АТУ

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 території проектування з районним та обласним центром, а також іншими населеними пунктами здійснюються автомобільним та маршрутним транспортом по автодорогах районного, територіального обласного та міжнародного значення.

Територія проєктування вкрита трав’янистою рослинністю.

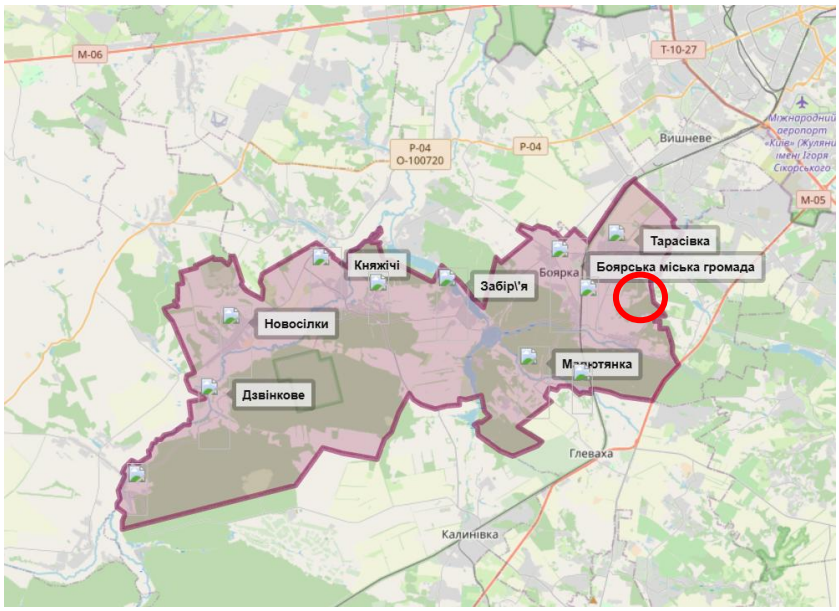

Рис.1.1.2. Схема Боярської міської ради відповідно до АТУ

Відповідно до рішень схеми планування території Київської області, розробленої ДП «УКРНДПІЦИВІЛЬБУД», що затверджена рішенням Київської обласної ради № 114-05-VIII від 9 вересня 2021 року, враховуючи масштаб розроблення містобудівної документації, на сьогодні не можна зробити чіткого визначення щодо функціонального призначення території проектування (відповідно до вимог законодавства, яке на сьогоднішній день вважається чинним).

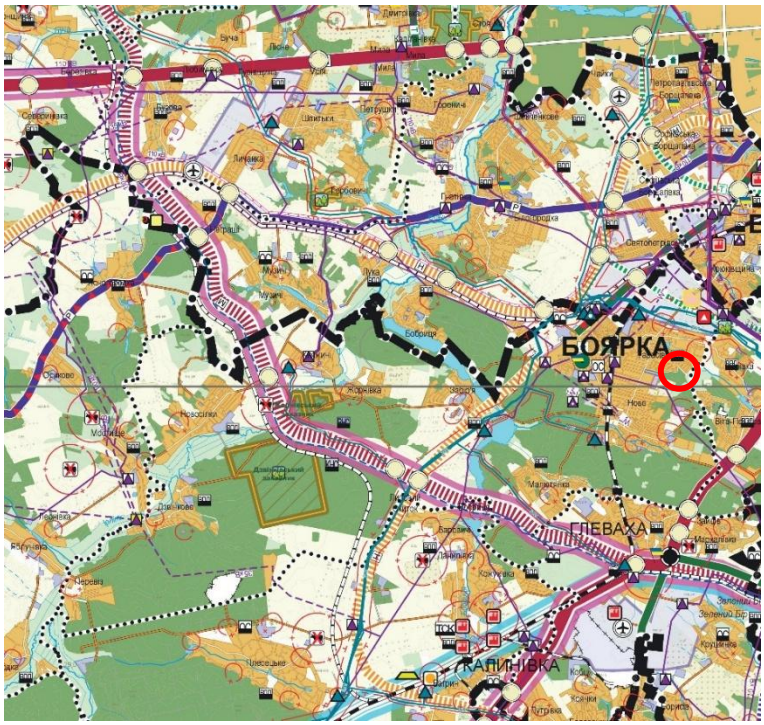

Рис.1.1.3. Фрагмент схеми планування території Київської області

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 функціональне призначення визначено з врахуванням проєктних рішень детального плану території.

Під’їзд до території проєктування, на час розроблення містобудівної документації здійснюється з південної сторони по вул. Шевченка (за межами населеного пункту автодорога обласного значення О-101317).

Відстань від території проєктування до районного центру м. Буча становить – 36,40 км на північ, до обласного центу м. Київ – орієнтовно 26,30 км на північний схід, по житлових вулицях населених пунктів та автодорогах територіального, регіонального, обласного та міжнародного значення. Відстань до адміністративного центру громади – м. Боярка – 14,30 км.

Територія проєктування, відповідно до існуючого стану межує:

- на півночі та сході з земельними ділянками, що відносяться до категорії земель – землі сільськогосподарського призначення.
- на заході – через міжпайовий проїзд, з земельними ділянками, що відносяться до категорії земель – землі сільськогосподарського призначення;
- на півдні – з вулицею Шевченка (магістральна вулиця населеного пункту).

Відповідно до викопіювання наданого уповноваженим органом містобудування та архітектури, територія проєктування, загальною площею 0,7926 га, розташована в північно-східній частині села Тарасівка, за його межами.

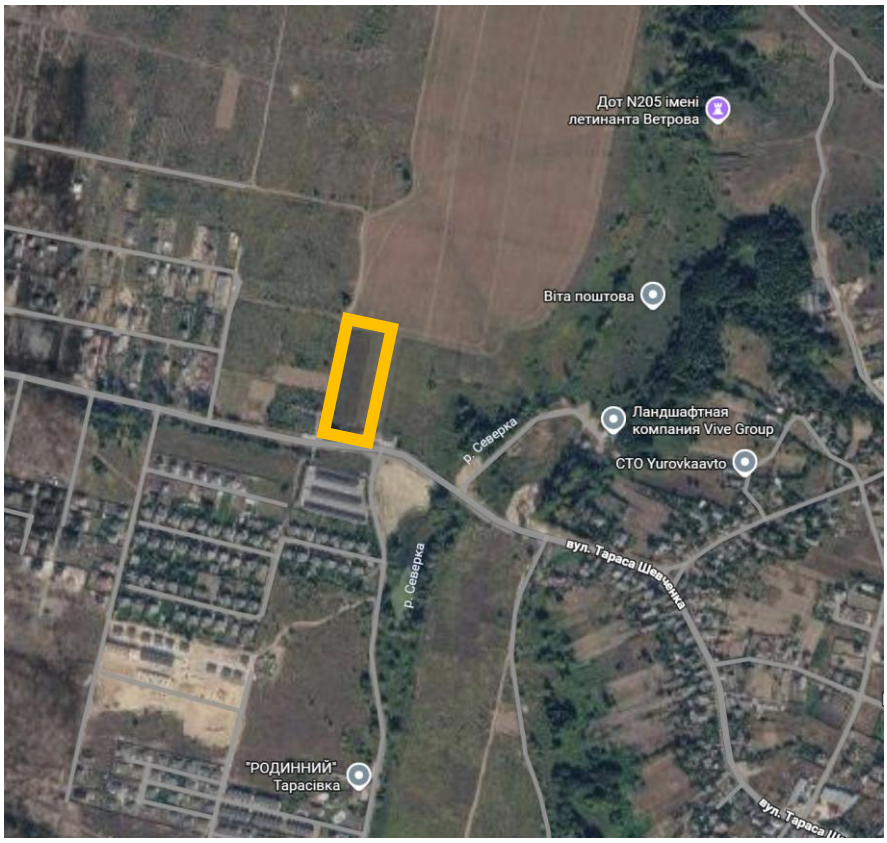

Рис.1.1.4. Територія проєктування на матеріалах Google Maps

Природно-кліматичні умови

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

Необхідно відмітити сприятливість кліматичних умов для планувального освоєння території, а визначеність практично однакових напрямків в розі вітрів сприяє комфортності аераційного режиму території. Коротка характеристика кліматичних факторів, необхідних для врахування при планувально-містобудівній організації території, наведена в Таблиці 4 за середніми даними багаторічних спостережень на МС Київ, обсерваторія (183 мБС).

На основі комплексного аналізу кліматичних параметрів та згідно архітектурно-будівельного кліматичного районування України територія віднесена до І архітектурно-будівельного району (Північно-Західний) з відповідними вимогами містобудівного характеру (згідно ДСТУ-Н Б В.1.1 27:2010 «Будівельна кліматологія», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»).

За метеорологічними умовами громада відноситься до територій з можливим підвищеним потенціалом забруднення атмосферного повітря і несприятливими умовами розсіювання викидів промислових об'єктів, тому розміщення тут підприємств із значними викидами забруднюючих речовин у повітря є не бажаним.

Ґрунти

Територія громади відноситься до правобережного північного лісостепу.

Ґрунтовий покрив території громади представлений наступними агровиробничими групами ґрунтів:

- дерново-підзолисті неоглеєні глинисто-піщані ґрунти;
- дерново-підзолисті неоглеєні супіщані ґрунти;
- сірі опідзолені легкосуглинкові ґрунти
- сірі опідзолені глеюваті легкосуглинкові ґрунти;
- заплавні лучно-болотні ґрунти;
- дернові глибокі глейові супіщані ґрунти;
- заплавні дернові глибокі супіщані ґрунти.

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

Геологічна будова

В геоструктурному відношенні територія громади відноситься до правобережної частини Дніпровсько-Донецької западини.

В геологічній будові приймають участь потужна товща осадових порід, що представлена відкладами юрської, крейдової, палеогенової, неогенової і четвертинної систем. Зверху вони покриті суцільним чохлом четвертинних відкладів, які при освоєнні території є літологічною основою інженерно геологічного характеру – пісків, глин, суглинків, в тому числі і лісовидних, загальною потужністю до 25 м.

Водні об'єкти

Поверхневі води громади відносяться до басейну Дніпра.

На території громади меліоративні системи відсутні. В умовах зміни клімату, перетворення його на більш континентальний із тривалим сухим літом і короткою малосніжною зимою, наявність досить значних водних ресурсів у громаді є її перевагою, а

збереження водних ресурсів має стати пріоритетом для органів місцевого самоврядування і кожного жителя громади.

В планувальній структурі громади, територія проектування розташована за межами села Тарасівка, проте на його околицях, в безпосередній близькості до його межі, на відстані, достатній для дотримання санітарних норм та правил при розміщенні проєктних об'єктів, в межах зони, що формується.

На території опрацювання водні об'єкти не обліковуються. Найближчим водним об'єктом є річка Сіверка, що розташовано орієнтовно за 140 метрів від ділянки проєктування на північний-захід.

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

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

Територія проєктування (рис.1.1.5.) загальною площею 0,7926 га розташована в північній частині громади. Під'їзд до території здійснюється по вулиці Шевченка, що проходить в південній частині території проектування, що веде до сіл Юрівка та Віта Поштова. Територія проектування знаходиться на відстані 4,1 км від адміністративного центру громади, м. Боярка, та на відстані 3,9 км від залізничної станції «Тарасівка», що забезпечу зручне транспортне сполучення території проектування з сусідніми населеними пунктами, районним та обласним центром.



Рис.1.1.5. Територія проєктування на матеріалах OSM

1.2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Детальний план території розробляється з метою розміщення в межах території проєктування багатофункціонального комплексу та елементів інженерної і транспортної інфраструктури, для його обслуговування.

На час розроблення містобудівної документації територія проектування не забудована та вкрита трав'яною та чагарниковою рослинністю. Решта території не забудована та вкрита трав'янистою рослинністю та чагарниками.

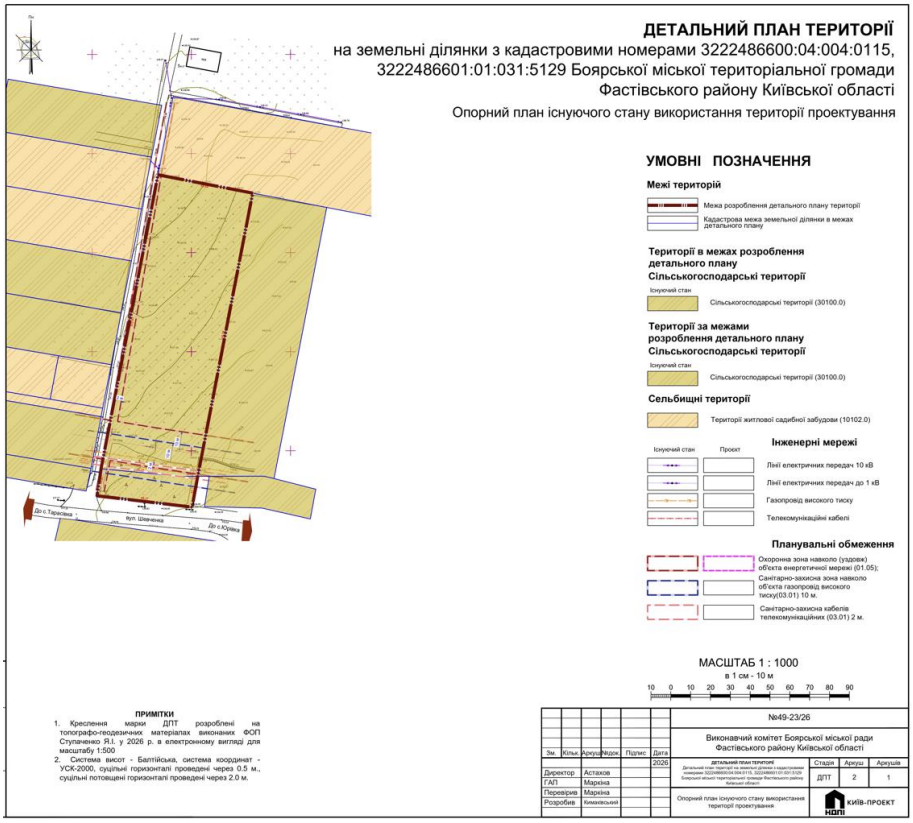

Рис.1.2.1. Територія проєктування на матеріалах OSM

Територія проєктування складається з двох земельних ділянок приватної власності. На сьогодні земельні ділянки сформовані, мають чітко визначене цільове призначення та кадастрові номери і відносяться до категорії земель – землі сільськогосподарського призначення.

Територія проектування:

- має прямокутну форму, протяжністю з півночі на південь – орієнтовно 163,94 м, з заходу на схід – орієнтовно 48,70 м;
- абсолютні відмітки ділянки змінюються в межах від 136,55 м (в південно-східній частині) до 138,85 м (в північній частині), перепад відміток становить 2,3 м;
- найвища точка ділянки – в її північній частині, загальний ухил території спрямований на південний схід;

- територія проєктування 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 3 (сільськогосподарські території), класу 01, коду 30100.0 – сільськогосподарські території.

Територію проектування в південній частини із заходу на схід перетинає повітряна лінія електропередачі напругою 10 кВ та газопровід високого тиску І категорії, з охоронними зонами – 10 метрів. З півночі на південь, по західній межі території проектування проходить повітряна лінія електропередачі напругою 0,4 кВ, що має охоронну зону – 2 метри. Дані планувальні обмеження, вносять застереження на повноцінну та безперешкодну забудову в межах території проєктування.

1.3. ОЦІНКА СТРУКТУРИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Оцінка структури землекористування виконується з метою визначення правового режиму земель у межах території проєктування і є основою для розроблення землевпорядних заходів перспективного використання земель.

Характеристику сучасного використання земель складено за відомостями Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, матеріалами топографо-геодезичного знімання і чинною містобудівною документацією з урахуванням натурного обстеження території.

Землі в межах території проєктування охарактеризовано за категоріями відповідно до статті 19 Земельного кодексу України, за видами цільового призначення – відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ), за складом угідь – відповідно до Класифікації видів земельних угідь (КВЗУ), за формами власності – відповідно до статті 78 Земельного кодексу України.

Під час аналізу визначено земельні ділянки, сформовані та зареєстровані в ДЗК і землі, не сформовані у земельні ділянки, встановлено їх площі, власників (користувачів), вид речового права, цільове призначення, склад угідь і наявні обмеження у використанні.

Територія детального плану площею 0,7926 га складається з 2 сформованих земельних ділянок приватної власності, відомості про які внесені до Державного земельного кадастру (далі – ДЗК). Землі державної та комунальної власності, не сформовані у земельні ділянки, в межах території проєктування відсутні.

1.3.1 Земельні ділянки в межах території проєктування

Перелік земельних ділянок із зазначенням категорії земель, цільового призначення, угідь, форми власності та власників (користувачів) наведено в таблиці 1.3.1.1.

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.

Таблиця №1.3.1.1

Перелік земельних ділянок в межах проєктування

№ з/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Форма власності	Цільове призначення:	Категорія земель	Площа загальна, га	Код угіддя (згідно (КВЗУ)		Власник/Користувач
						001 01	004 00	
1	3222486600:04:004:0115	Приватна власність	01.03 Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення	0,7226	0,7226	-	Туранський Юрій Костянтинович
2	3222486601:01:031:5129	Приватна власність	01.03 Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення	0,0700	-	0,0700	Туранський Юрій Костянтинович
Загальна площа					**0,7926**	**0,7226**	**0,0700**	-

1.3.2 Баланс земель за категоріями та формами власності

Уся територія належить до категорії «землі сільськогосподарського призначення». Усі земельні ділянки перебувають у приватній власності (таблиця 1.3.2.1).

Таблиця 1.3.2.1

Розподіл земель за категоріями та формами власності (існуючий стан)

Категорія земель	Кількість ділянок	Площа, га	Частка, %	у тому числі за формою власності, га		
				приватна	комунальна	державна
Землі сільськогосподарського призначення	2	0,7926	100,00	0,7926	–	–
Разом	**2**	**0,7926**	**100,00**	**0,7926**	**–**	**–**

1.3.3 Функціональне призначення території за цільовим призначенням земельних ділянок

Відповідно до додатку 60 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 (в редакції постанови від 31.12.2024 № 1557), на момент розроблення детального плану функціональне призначення території визначається на основі цільового призначення земельних ділянок (таблиця 1.3.3.1).

Таблиця 1.3.3.1

Функціональні зони за цільовим призначенням земельних ділянок (існуючий стан)

№ з/п	Кадастровий номер	Площа, га	Цільове призначення (КВЦПЗ)	Функціональна зона (код, назва)
1	3222486600:04:004:0115	0,7226	01.03 Для ведення особистого селянського господарства	30100.0 Сільськогосподарські території
2	3222486601:01:031:5129	0,0700	01.03 Для ведення особистого селянського господарства	30100.0 Сільськогосподарські території

У межах території проєктування за цільовим призначенням земельних ділянок виділяється одна функціональна зона: сільськогосподарські території (30100.0) – 0,7926 га. Існуюче функціональне використання території однорідне.

Сучасне використання земель відображено на кресленні «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».

ЧАСТИНА 2. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ

2.1. ЗАГАЛЬНЕ БАЧЕННЯ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

Відповідно до інвестиційних намірів, щодо забудови даної території, проєктом містобудівної документації в межах території проєктування передбачено розташування багатофункціонального комплексу з об'єктами інженерної та транспортної інфраструктури.

Планується також використання відновлюваних джерел енергії (сонячні панелі на дахах, теплові насоси) та покращена теплоізоляція для зведення енергоспоживання до мінімуму.

Планувальна організація території проектування передбачає її функціональне зонування, виходячи з вимог планувальної структури території проектування, а також у відповідності до ситуації, що склалась, з урахуванням 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 Україні 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 багатофункціонального комплексу.

З метою врахування чинних законодавчих актів, відповідно до четвертої статті 19 Закону: України «Про регулювання містобудівної діяльності»:

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

Функціонально-планувальна структура території проектування формується шляхом розміщення багатофункціонального комплексу з врахуванням всіх планувальних обмежень, формування простору для загального користування в якості відпочинку з влаштуванням проєктної вулично-дорожньої мережі.

В містобудівному плані, територія проєктування характеризується досить зручним та компактним плануванням, забезпечена безперервним транспортним зв’язком, доступністю до районного центру та всіх необхідних об’єктів обслуговування.

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;
- чітко дотримуватись екологічних вимог, установлених законодавством України, при проєктуванні, розміщенні та будівництві об'єктів житлової, громадської та інших типів забудови, особливо тієї, яка відноситься до режимоутворюючих об’єктів, та може вимагати встановлення планувальних обмежень.

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 Правила розроблення робочих проєктів землеустрою, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 02.02.2022 №86.

Усі об'єкти і приміщення зон громадського призначення та відпочинку повинні бути доступними для маломобільних груп населення.

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 відходів та забезпечення збору та вивезення всього обсягу побутових відходів;
- інженерна підготовка території та вертикальне планування, благоустрій, озеленення.

З метою дотримання вимог статті 51 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» щодо екологічних вимог до розміщення, проектування, 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, 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.

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 розміщенні 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.

Природоохоронні території та об’єкти – це 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.

Територія проєктування не відноситься 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. Найближчий об’єкт природо-заповідного фонду - Ландшафтний заказник місцевого значення «Юрівський», площею 10.00 га, утворений 21.06.2012 року на підставі рішення Київської обласної ради № 365-19-VI, що розташований за 940 метрів на північний-схід від території проектування.



Рис.2.2.1. Територія проєктування, по відношенню до існуючого об'єкту ПЗФ

На основі ратифікованої в Україні в 1996 році Бернської конвенції, основна задача якої полягає в охороні дикої природи Європи (підписана 19 вересня 1979 року), ціль якої полягає у збереженні дикої флори та фауни в їх природних середовищах існування, особливо тих видів і середовищ існування, збереження яких потребує співробітництва декількох держав, а також у сприянні такому співробітництву, особлива увага приділяється зникаючим та вразливим видам, включаючи зникаючі та вразливі мігруючі види, у грудні 2020 року у Верховній Раді України зареєстровано законопроєкт про території Смарагдової мережі (який на сьогодні не прийнятий), метою якого є встановлення правових та організаційних засад визначення територій Смарагдової мережі та управління ними в Україні для збереження природних оселищ та видів фауни і флори, що підлягають особливій охороні, правових та організаційних засад оцінки впливу на території Смарагдової мережі у процесі прийняття рішень про провадження господарської діяльності, яка може мати значний вплив на території Смарагдової мережі, з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, правових та організаційних засад.

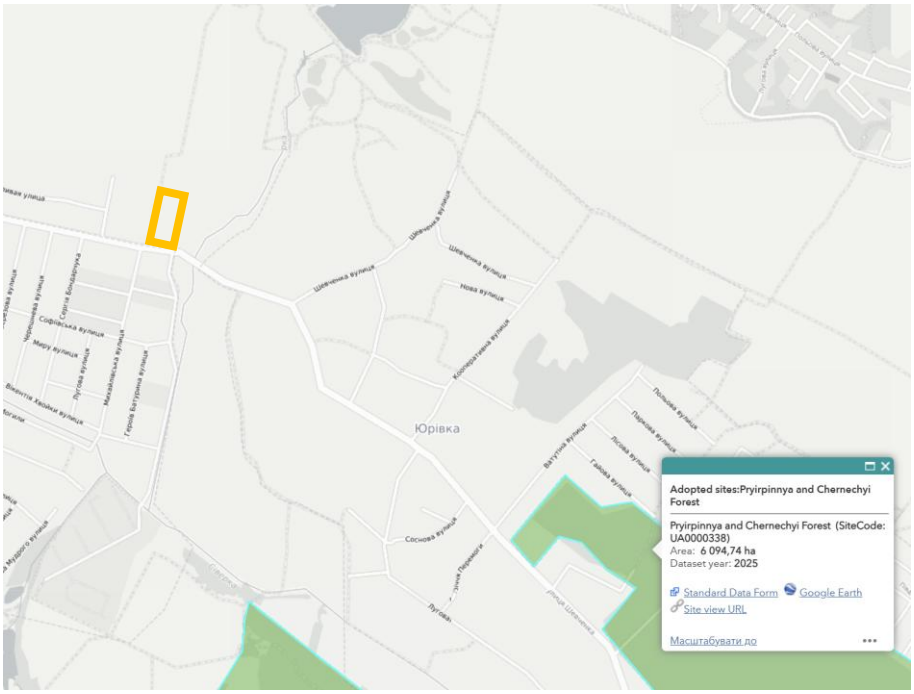

Рис.2.2.2. Територія проєктування, по відношенню до об'єкту Смарагдової мережі

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

3.1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

Розбудова багатофункціональних комплексів є головним трендом сучасної забудови в Україні, що реалізує концепцію «місто в місті». Цей формат поєднує офісні, торговельні, освітні та рекреаційні простори в єдиній архітектурній системі, дозволяючи мешканцям задовольняти базові потреби без щоденних поїздок в місто.

В межах території проєктування, за функціональним використанням, виділяється **сельбищна територія** (території багатофункціональних центрів).

Архітектурно-планувальна структура території проектування передбачає формування інфраструктури транспортно-пішохідного руху та системи внутрішньо-квартальних проїздів, які поєднані в єдину проєктну вуличну мережу. Основним елементом архітектурно-планувальної структури є вулично-дорожня мережа громади, яка впливає на формування забудови в межах ділянки проектування та забезпечує транспортне сполучення території проектування з населеними пунктами громади, району та області.

Відповідно до проєктних рішень містобудівної документації вищого рівня (схема планування території Київської області), по території проєктування не передбачалось проходження нових магістральних транспортних шляхів.

Об’єкти державних інтересів, розміщення яких на території територіальної громади визначено Генеральною схемою планування території України, схемами планування території на регіональному рівні в межах детального планування – відсутні. Проєктовані об’єкти не матимуть впливу на території суміжних територіальних громад.

Основні принципи формування планувальної структури території проектування, які повинні бути дотримані, при проєктуванні, а в майбутньому і при будівництві це:

- дотримання принципів локальної економіки (розміщення об'єктів, які сприятимуть розвитку місцевого підприємництва, створюватимуть нові робочі місця та залучатимуть інвестиції);
- забезпечення екологізації будівництва та ведення підприємницької діяльності в межах території проєктування (планування має враховувати раціональне використання землі та інших ресурсів, мінімізуючи витрати на будівництво та експлуатацію, нові об'єкти мають будуватися з використанням сучасних енергозберігаючих технологій, що зменшує навантаження на мережі та довкілля);
- збереження місцевої ідентичності (важливо, щоб нові об'єкти гармонійно вписувалися в наявну архітектуру та не порушували історичний чи культурний контекст території);
- транспортна мобільність (об'єкти мають бути не ізольованими, а інтегрованими в загальний архітектурний та інфраструктурний план громади, планування має

враховувати технологічні тренди, зокрема можливість інтеграції "розумних" систем, зарядних станцій для електромобілів та інших сучасних рішень);

- безпека та інклюзивність (проєктування обов'язково передбачає наявність підземних паркінгів подвійного призначення (укриттів), систем автономного живлення та безбар'єрного середовища);
- енергоефективність (використання сучасних фасадних систем, сонячних панелей та «розумних» систем управління будівлею дозволяє оптимізувати витрати на утримання комплексу).

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

Проєктні рішення детального плану території ґрунтуються на:

- побажаннях замовника та інвестора, визначених в завданні на розроблення детального плану території та під час роботи над проєктом;
- врахуванні існуючих та проєктних (які мають бути витримані, при розміщення об'єкту та необхідних елементів його функціонування) планувальних обмежень;
- суміщення планувальної структури проєкту 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.

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». Проєктними рішеннями передбачено заходи з комплексного благоустрою території в межах ділянки проєктування. Озеленені території частково зберігаються на проєктний період.

Основною формою озеленених територій в межах території проектування є зелені насадження обмеженого призначення та зелені насадження спеціального призначення (в межах охоронної зони ПЛ напругою 10 кВ). З метою забезпечення оптимальних умов праці в проєкті виконано розрахунок площі озеленених територій відповідно до вимог ДБН Б.2.2-5:2011 та ДБН Б 2.2-12:2019. Озеленення проєктується вздовж пішохідних комунікацій (з одного або з двох боків) у вигляді газону. Для озеленення бажано використовувати асортимент дерев, чагарників і квітів, що відповідають умовам, які складаються у межах проєктної 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.

Проєктом 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 проєктування передбачені проїзди, що забезпечують під'їзд індивідуального та обслуговуючого транспорту до будівлі багатофункціонального комплексу, а також спеціальної техніки.

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 дренованість, 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.

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.

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».

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

- чітке функціональне зонування;
- упорядкування і благоустрій проїздів;

- зовнішній благоустрій та озеленення території;
- озеленення та облаштування майданчиків.

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

3.2. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ

Відповідно до пункту 71 Постанови КМУ № 926, розділ «Інженерна підготовка і захист території», віднесено до інформації для обмеженого користування та 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 обмеженого користування та 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.

Розподіл території за функціональним використанням базується на планувальних рішеннях, направлених на формування нового якісного архітектурно-планувального середовища. При цьому слід 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 проектування;
- забезпечення сумісності забудови земельної ділянки з оточуючою забудовою та землекористуванням;
- сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку з урахуванням містобудівних особливостей території проектування, наявності об’єктів культурної спадщини, природно-заповідного фонду, соціального, економічного та екологічного стану;
- створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб.

Межі функціональних (територіальних) зон встановлюються з урахуванням:

- червоних ліній;
- меж земельних ділянок;
- меж або ліній відводів для інженерних комунікацій;
- меж населеного пункту;
- 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.

Види використання території повинні відповідати нормам ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДСП-173 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», затверджених МОЗ України наказом № 173 від 19.06.1996 р.

Відповідно до рішень містобудівної документації, функціональне призначення території відповідно до класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок визначено наступне:

<u>Виробничі території:</u>

- підклас території багатофункціональних центрів (код виду функціонального призначення 10206.0);

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**	
підгрупи	**класу**	**підкласу**			**Переважні (основні) види**	**Супутні види**
1	*СЕЛЬБИЩНІ ТЕРИТОРІЇ*					
	01	06	10206.0	території багатофункціональних центрів	03.10, 08.01	03.01, 03.02, 03.03, 03.04, 03.05, 03.06, 03.08, 03.09, 03.11, 03.20, 04.10, 05.01, 07.08, 08.02, 15.09, 15.10, 03.07, 03.12, 03.13. 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території), 11.04, 13.01, 13.03. 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

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

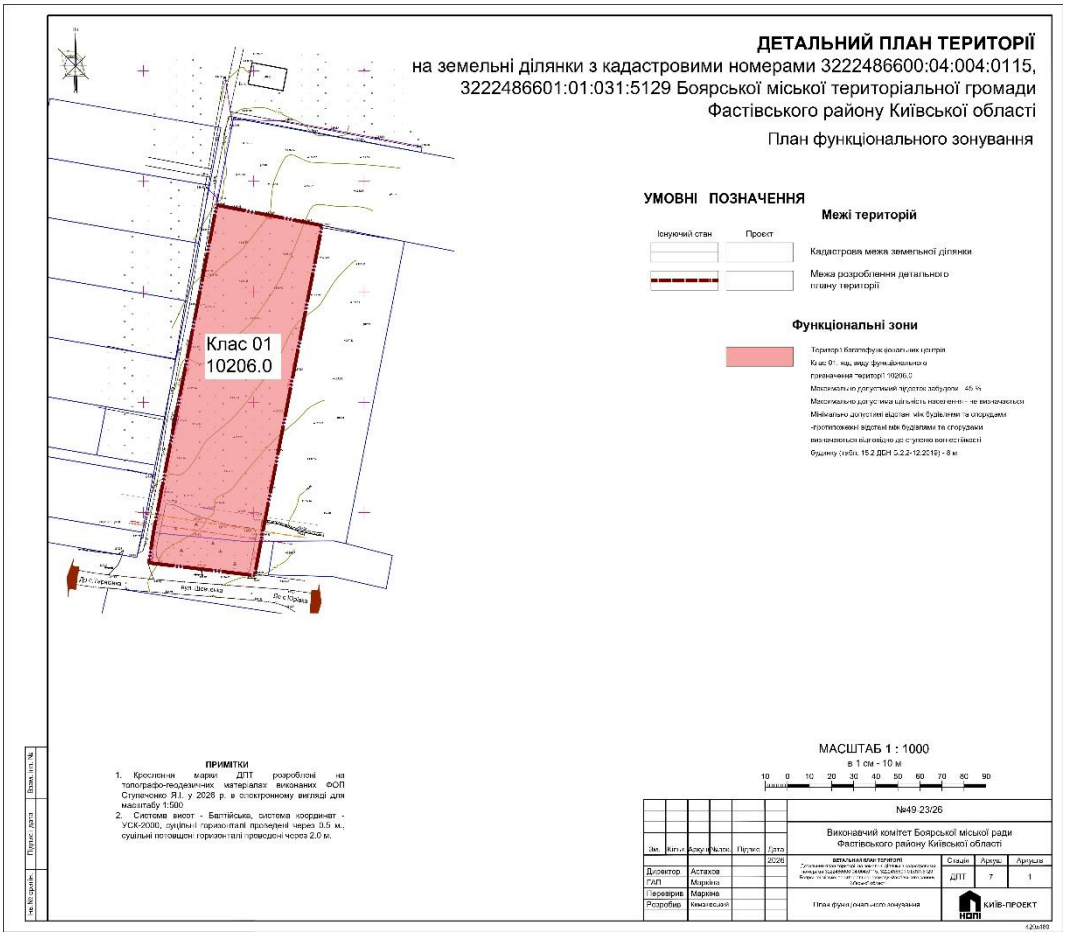

Рис.3.4.1. Схема просторової композиції території

Переважні та супутні функціональні призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок (території багатофункціональних центрів 10206.0)

Переважні (основні) види цільового призначення земельної ділянки:

- **03.10 – Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку;**
- 08.01 – Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини.

Супутні види цільового призначення земельної ділянки:

- 03.01 – Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та органів місцевого самоврядування;
- 03.02 – Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти;
- 03.03 – Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги;
- 03.04 – Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій;

- 03.05 – Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування;
- 03.06 – Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів;
- 03.07 – Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;
- 03.08 – Для будівництва та обслуговування об’єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;
- 03.09 – Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ;
- 03.11 – Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки;
- 03.12 – Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування;
- 03.13 – Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування;
- 03.14 – Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС;
- 03.20 – Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньо-квартальні проїзди, пішохідні зони;
- 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);
- 07.08 – Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування;
- 08.02 – Для розміщення та обслуговування музейних закладів;
- 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);
- 13.01 – Для розміщення та експлуатації об’єктів і споруд електронних комунікацій;
- 13.02 – Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об’єктів поштового зв’язку;
- 13.03 – Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів;
- 14.02 – Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об’єктів передачі електричної енергії;

- 15.09 – Для розміщення структурних підрозділів апарату МВС, територіальних органів, закладів, установ і підприємств, що належать до сфери управління МВС;
- 15.10 – Для розміщення та постійної діяльності Національної поліції, її територіальних органів, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери управління Національної поліції;

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА (БАГАТОФУНКЦІОНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСУ)

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки:

   Нове будівництво багатофункціонального комплексу 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 - 3222486600:04:004:01153222486600:04:004:0115. Площа – 0,72260 га. Цільове призначення – 01.03 – Для ведення особистого селянського господарства;

   Потребує зміни.

   3.1б. Функціональне призначення: Відповідно до рішень детального плану території що розробляється, функціональне призначення території проектування – 10206.0 Території багатофункціональних комплексів.

   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.

   3.2а. Кадастровий номер – 3222486601:01:031:5129. Площа – 0,0700 га. Цільове призначення – 01.03 - Для ведення особистого селянського господарства;

   Потребує зміни.

   3.2б. Функціональне призначення: Відповідно до рішень детального плану території що розробляється, функціональне призначення території проектування – 10206.0 Території багатофункціональних комплексів.

   3.2в. Ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної ділянки: потребує зміни цільового призначення земельної ділянки.

   3.2г. Інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна: Відсутні.

Нове будівництво багатофункціонального комплексу

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 земельних ділянок:

існуюче – ***призначення земельної ділянки 01.03*** **потребує зміни** ***на 03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку;***

4. Функціональне призначення відповідно до рішень містобудівної документації:

детальний план – ***території багатофункціональних комплексів, 10206.0***

(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:

- **9 м**;

2) Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:

- **45 %;**

3) Максимально допустима щільність населення в межах забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону):

- **Не визначається;**

4) Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проєктуються, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд:

- **0 м і більше до червоних ліній вулиць.**
- **0 м і більше до ліній регулювання забудови;**
- **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 запроєктованих 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, запроєктованих;**

– **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.2.3-5-2018 «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;**

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

– **01.05 − охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (ПЛ 10 кВ) –10,0 м, Постанова Про затвердження Правил охорони електричних мереж від 27 грудня 2022 р. №1455;**

– **03.01 – санітарно-захисна зона навколо об'єкта очисні споруди господарсько-побутових стоків та септик – 5 м. Санітарно-захисна зона 5 м відповідно до висновка Державної санітарно-епідеміологічної експертизи Міністерства охорони здоров'я України № 12.2-18-1/24093 від 28.10.2019 р. на установку біологічного очищення стічних вод;**

– **03.01 – санітарно-захисна зона навколо об'єкта очисні споруди дощових вод – 15 м. ДБН Б.2.2-12-2019 «Планування та забудова територій»;**

– **03.01 – санітарно-захисна зона навколо автостоянок – 10 м. Додаток № 10 до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173**

– **03.01 – санітарно-захисна зона навколо кабелів телекомунікаційних – 2 м, Постанова Про затвердження Правил охорони електричних мереж від 27 грудня 2022 р. №1455;**

– **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 запроєктованих інженерних комунікацій витримати згідно діючих державних будівельних норм, Правил приєднання електроустановок до електричних мереж, затверджених Постановою Національної комісії, що**

здійснює державне регулювання у сфері енергетики від 17.01.2013 № 32, ДБН В.2.5-74:2013«Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-39:2008 «Теплові мережі», ДБН В.2.5-20:2018 «Газопостачання», ДБН В.2.3-4-2015 «Споруди транспорту. Автомобільні дороги», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів» та інших;

– Врахувати вимоги ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проєктної 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» проєктна 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 проєктні 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;

– проєктні 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 проєктних 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 проєктною 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 проєктної документації на будівництво об'єктів. Основні положення», Методичні рекомендації щодо розроблення розділу "Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони) в складі проєктної 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.

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.

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

3.5. ПРОСТОРОВА КОМПОЗИЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

Основним завданням проєкту містобудівної документації на даному етапі є розміщення багатофункціонального комплексу, об'єктів транспортної та інженерної інфраструктури, що не погіршує екологічну ситуацію на сусідніх територіях та виконано відповідно до вимог чинного законодавства.

Загальне композиційне вирішення території проєктування обумовлене рельєфом території, межею території проектування, сформованою вулично-дорожньою мережею села Тарасівка, містобудівним оточенням, що склалося навколо території проєктування з існуючою на суміжних ділянках забудовою та природніми перепонами.

Метою даного проєкту є створення умов для організації нових робочих місць, на проєктному об'єкті, з дотриманням нормативних показників, а також організація структури забудови, визначення меж функціональної зони, враховуючи планувальні обмеження, наміри замовника та інвестора.

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

В основу планувально-просторової організації при розробленні проєктних 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 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 рекультивації порушених земель, в разі необхідності;

- створення безбар'єрного середовища в межах території проектування.

Мета проєкту полягає в організації підприємницької діяльності, яка буде спрямована на організацію багатофункціонального простору.

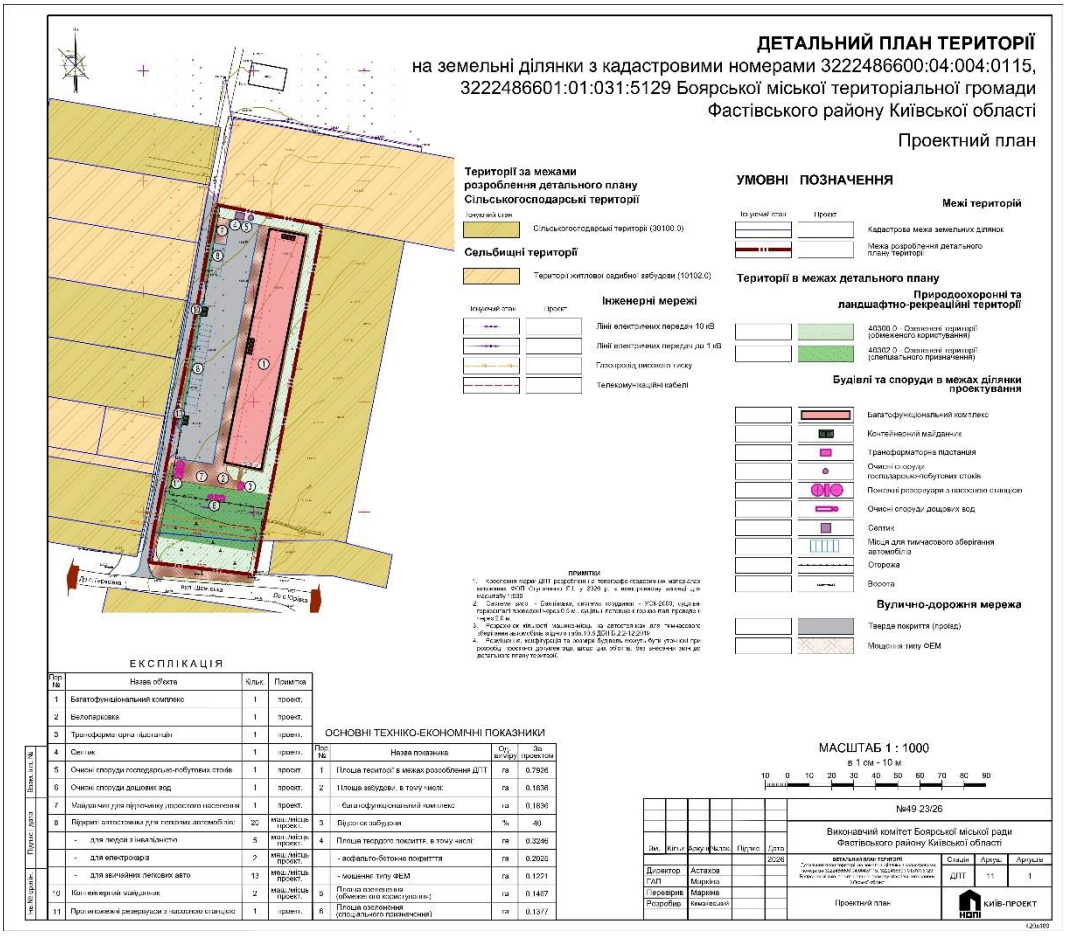

Рис.3.5.1. Проєктний план

Основними принципами планувальної структури даної території є діяльність, що передбачає здійснення комплексу робіт з метою створення оптимальної схеми для розміщення багатофункціонального комплексу у оптимальних мікрокліматичних та санітарно-гігієнічних умовах з максимальним збереженням та відновленням природного ландшафту.

Кількість робочих днів на рік – 365.

Кількість працюючих, які беруть участь в технологічному процесі (створених робочих місць) – 50 осіб, кількість відвідувачів – 10 відвідувачів.

Відповідно до проєктних рішень містобудівної документації, в межах території проектування, в східній її частині передбачається розміщення будівлі багатофункціонального комплексу розмірами 17,00 *108,00 м, площею 1836 м^2.

Ступінь вогнестійкості приміщень – III.

Поверховість – 1 поверх.

В межах території проєктування, в її південно-західній частині передбачено розміщення пожежних резервуарів з пожежною насосною станцією. В південно-східній частині –

трансформаторної підстанції та очисних споруд поверхневих стічних вод. В північно-західній частині території запроєктовано септик та очисні споруди.

Для заїзду на ділянку проєктування передбачено влаштування двох окремих в'їздів-виїздів, що розташовані вздовж західної сторони території проєктування.

Вздовж основного та додаткового проїздів передбачено розміщення паркувальних майданчиків для легкових автомобілів (20 машино-місць). Поруч з місцями для паркування, поблизу заїзду на ділянку передбачено розташування контейнерних майданчиків. Ширина проїздів в межах проєктної ділянки становить 3,5 м (протипожежний проїзд) та 6,00 м (основний).

З метою дотримання вимог п. 7.2 ДБН Б.2.2-5:2011, в межах території проектування, передбачено виділення зон відпочинку персоналу. Відповідно до п. 7.11, розмір майданчика для відпочинку визначається за нормою 1 $м^2$-1,2 $м^2$ на місце. Обов'язковий перелік елементів благоустрою на майданчиках відпочинку повинен включати: тверді види покриття, елементи сполучення поверхонь, озеленення, лави, урни, освітлювальне обладнання.

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 запроєктована в межах 5,0 – 25,0 м, згідно з протипожежними вимогами (п.15.3.1 ДБН Б.2.2-12:2019).

Проєктним рішенням передбачено створення безперешкодного середовища для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення. Це досягається шляхом організації безперешкодного руху пішоходів по території проєктування, зокрема, облаштування тротуарів шириною не менше 1,5 м до 1,8 м. Крім того, передбачено доступний заїзд у приміщення (влаштування пандусів) та визначені місця для паркування автомобілів маломобільних груп населення найближче до входу в будівлю.

Відповідно до проєктних рішень містобудівної документації передбачається створення безбар'єрного простору для всіх категорій маломобільних груп населення та для людей з інвалідністю при будівництві, 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.

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, проєктуванням, реконструкцію, 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. ТРАНСПОРТНАМОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

3.6.1. Дорожньо-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 проєктування 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 з двох сторін, по існуючій сформованій вулично-дорожній мережі із західної сторони, з виходом на автодорогу обласного значення О-101317.

Найближча зупинка громадського транспорту знаходиться в с. Тарасівка, за 1000 м від території проєктування на захід по вулиці Шевченка.

В межах території проектування передбачено влаштування проїздів, для забезпечення під'їзду до будівлі та інших об'єктів, що будуть забезпечувати функціонування комплексу, а також будуть в повній мірі задовольняти вимоги для забезпечення проїзду пожежних машин.

До будівель та споруд передбачено проїзди завширшки не менше 3,5 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».

Проєктним 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.

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

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 − 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. 10.7 ДБН Б 2.2-12:2019 загальна кількість машино-місць на автостоянках для тимчасового зберігання автомобілів складає 5-10 м/м на 100 працюючих та одночасних відвідувачів (по розрахунку необхідно 5 машино-місць).

Таблиця 3.6.2.1.

Інформація про кількість машиномісць

№	*Будівлі*	*Розрахункова одиниця*	*Кількість працюючих*	*Кількість машиномісць*	*Передбачено проєктом*
2	Багатофункціональний комплекс	На 100 працюючих	50	5-10	20 м/м для легкових авто

Відповідно, розподіл проєктних паркомісць проведено:

- для маломобільних груп людей – 5 м/м;
- для електрокарів – 2 м/м;
- для звичайних легкових автомобілів – 13 м/м.

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.

У межах території проєктування передбачено місця для зарядки електромобілів. Проєктування та розміщення систем зарядки електромобілів здійснюється з урахуванням вимог ДСТУ 9222:2023 «Пожежна безпека. Протипожежний захист систем зарядки електромобілів. Основні положення».

Розміщення електрозарядних пунктів передбачається з можливістю вільного під'їзду транспортних засобів, забезпеченням нормативних проходів та протипожежних відстаней до будівель і споруд. Відстань від електрозарядного пункту до будівель різного функціонального призначення приймається не менше 3,0 м, якщо інше не визначено нормативними вимогами. Не допускається розміщення машиномісць із системами зарядки на ділянках між будівлями та проїздами для пожежних автомобілів.

Електрозарядні пункти на відкритих автостоянках передбачається розміщувати з урахуванням вимог до організації руху та паркування, водовідведення і недопущення підтоплення обладнання. Станції зарядки мають бути захищені від механічного пошкодження транспортними засобами та встановлені відповідно до технічних характеристик обладнання.

Для забезпечення пожежної безпеки передбачається можливість доступу пожежно-рятувальних підрозділів до електрозарядних пунктів, а також можливість їх оперативного знеструмлення. На території автостоянки з електрозарядними пунктами передбачається зовнішнє

протипожежне водопостачання відповідно до ДБН В.2.5-74, при цьому відстань від пожежних гідрантів до електрозарядного пункту не повинна перевищувати 100 м.

Кількість та розміщення первинних засобів пожежогасіння, систем пожежної сигналізації, автоматичного пожежогасіння та інших систем протипожежного захисту визначаються на наступних стадіях проєктування залежно від типу електрозарядних пунктів, їх кількості та конкретних об’ємно-планувальних рішень відповідно до вимог ДСТУ 9222:2023 та чинних нормативних документів.

3.7. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ

Відповідно до пункту 71 Постанови КМУ № 926, розділ інженерне забезпечення території, віднесено до інформації для обмеженого користування та розроблено 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 обмеженого користування та винесено в окремий Том.

4.1. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Черговість реалізації проєкту:

- затвердження детального плану території рішенням Боярської міської ради;
- 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;
- внесення відомостей про функціональні зони до Державного земельного кадастру;
- зміна цільового призначення земельної ділянки, за необхідності;
- оприлюднення матеріалів детального плану території у формі відкритих даних, на єдиному державному веб-порталі відкритих даних, офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, містобудування та архітектури, веб-сайті відповідного органу місцевого самоврядування, внесення відповідних даних до Містобудівного кадастру;
- врахування рішень детального плану території при розробленні комплексного плану просторового розвитку Боярської міської територіальної громади або іншого виду містобудівної документації, документів стратегічного планування тощо.

Зміна цільового призначення земельної ділянки, що розташована у межах функціональної зони, визначеної детальним планом території передбачається.

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

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

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

ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

№ проєкт. Ріш.	Назва проєктного рішення	Темат. розділ (підроз.)	Зміст проєктного рішення	Основні проєктні показн.	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	03.10	Короткостроковий період
IV	Отримання містобудівних умов і обмежень для будівництва об'єктів містобудування	Розділ 3.4.	Отримання МУО для подальшого будівництва	Буде визначена в процесі будівництва	Короткостроковий період
V	Розроблення проєкту 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 будівлі багатофункціонального комплексу, допоміжних будівель, об'єктів інженерної інфраструктури	Буде визначена 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 визначена в процесі будівництва	Короткостроковий період
IX	Озеленення територій, їх благоустрій	Розділ 3.1.	Влаштування пішохідних доріжок, мощення території навколо будівлі бруківкою, а також озеленення вільної від забудови території	Буде визначена в процесі будівництва	Короткостроковий період

4.2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ

4.2.1. Землевпорядні заходи перспективного використання земель

Землевпорядні заходи перспективного використання земель формуються на основі планувальних рішень детального плану території та спрямовані на приведення правового режиму земель у відповідність до встановленого функціонального зонування: визначення перспективного цільового призначення, категорій земель і складу угідь, формування нових земельних ділянок, виокремлення земель загального користування, а також внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель.

Правовою основою землевпорядних заходів є Земельний кодекс України, закони України «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», «Про регулювання містобудівної діяльності», Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, та Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926.

Відповідно до статті 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» детальний план території визначає планувальну організацію і розвиток частини території, функціональне призначення, режим та параметри забудови однієї чи сукупності земельних ділянок, а також розподіл територій на земельні ділянки. Затверджений детальний план території є підставою для:

- зміни цільового призначення земельних ділянок без розроблення документації із землеустрою у випадках, визначених статтею 20 Земельного кодексу України;
- формування земельних ділянок і прийняття рішень щодо їх відведення;
- внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони та обмеження у використанні земель;
- визначення вихідних даних для проєктування об’єктів містобудування.

Передача (надання) земельних ділянок державної та комунальної власності у власність чи користування для містобудівних потреб, а також зміна цільового призначення земельних ділянок допускаються лише за умови їх відповідності затвердженій містобудівній документації. Перспективне цільове призначення земельних ділянок визначається відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ) у межах видів, переважних та супутніх для відповідної функціональної зони.

Проєктними рішеннями передбачено зміну цільового призначення земельних ділянок. Перспективний розподіл земель наведено в таблиці 4.2.1.1.

Таблиця 4.2.1.1

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

№ з/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Форма власності	Цільове призначення:		Площа загальна, га	Код угіддя (згідно (КВЗУ) існуюче	Код угіддя (згідно (КВЗУ) перспективне	
			Існуюче цільове призначення (згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ)	Перспективне цільове призначення (згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ)		001 01	004 00	008 03
1	3222486600:04:004:0115	Приватна власність	01.03 Для ведення особистого селянського господарства	03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку	0,7226	0,7226	-	0,7226
2	3222486601:01:031:5129	Приватна власність	01.03 Для ведення особистого селянського господарства	03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку	0,0700	-	0,0700	0,0700
Загальна площа					**0,7926**	**0,7226**	**0,0700**	**0,7926**

Баланс земель за категоріями до та після реалізації проєктних рішень

Таблиця 4.2.1.2

Зміна розподілу земель за категоріями

Категорія земель	Існуючий стан		Проєктне рішення		Зміна, га
	га	%	га	%	
Землі сільськогосподарського призначення	0,7926	100,00	–	–	−0,7926
Землі житлової та громадської забудови	–	–	0,7926	100,00	+0,7926
Разом	**0,7926**	**100,00**	**0,7926**	**100,00**	**0,0000**

Унаслідок реалізації проєктних рішень землі сільськогосподарського призначення (0,7926 га) повністю переводяться до земель житлової та громадської забудови. Відомості про категорію земель вносяться до ДЗК одночасно з відомостями про зміну цільового призначення.

Таблиця 4.2.1.3

Землевпорядні заходи щодо земель загального користування, державної та комунальної власності

№ з/п	Вид землевпорядного заходу	Наявність	Площа, га	Примітка
1	Землі (території) загального користування	Відсутні	-	-
2	Земельні ділянки державної власності для передачі у комунальну власність	Відсутні	–	–
3	Землі (території) для безоплатної передачі у власність земельних ділянок державної та комунальної власності	Відсутні	–	–
4	Землі (території) для продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них на земельних торгах	Відсутні	–	–
5	Землі державної, комунальної власності для передачі у власність чи користування без проведення земельних торгів	Відсутні	–	–
6	Території для розміщення об’єктів, щодо яких може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності	Відсутні	–	–

Землі загального користування в межах території проєктування не формуються.

Порядок зміни цільового призначення земельних ділянок

Зміна цільового призначення земельної ділянки, розташованої в межах функціональної зони, визначеної детальним планом території, здійснюється її власником без розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з дотриманням вимог статті 20 Земельного кодексу України. До внесення до ДЗК відомостей про функціональні зони зміна здійснюється на підставі витягу з містобудівної документації, який містить відомості про функціональну зону та всі обмеження у використанні земель, зазначені в містобудівній документації.

Витяг з містобудівної документації за запитом державного кадастрового реєстратора надає орган місцевого самоврядування, що затвердив детальний план; заявник також може отримати його самостійно відповідно до Закону України «Про доступ до публічної інформації» і додати до заяви про внесення до ДЗК відомостей про зміну цільового призначення.

Зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності здійснюється за ініціативою їх власників, земельних ділянок державної та комунальної власності – за рішенням органу, що здійснює розпорядження ними.

4.2.2. Формування земельних ділянок

Відповідно до статті 79-1 Земельного кодексу України формування земельних ділянок здійснюється у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності, шляхом поділу чи об’єднання раніше сформованих земельних ділянок, шляхом

визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проєктами землеустрою щодо впорядкування територій, а також за результатами інвентаризації земель. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

У межах території проєктування розташовано 2 земельні ділянки, відомості про які внесено до Державного земельного кадастру; землі, не сформовані у земельні ділянки, відсутні.

- Планувальні рішення детального плану реалізуються в існуючих межах земельних ділянок, тому поділ та об’єднання земельних ділянок детальним планом не передбачаються. Інші способи формування (відведення земельних ділянок, інвентаризація земель, впорядкування території) також не передбачаються.
- Зміна цільового призначення земельних ділянок, передбачена детальним планом, не потребує формування нових земельних ділянок: ділянки зберігають кадастрові номери, межі та площі, а до Державного земельного кадастру вносяться лише змінені відомості про цільове призначення, категорію земель і склад угідь.

4.2.3. Реєстрація земельних ділянок

Відомості про всі земельні ділянки в межах території проєктування внесені до ДЗК. Формування нових земельних ділянок детальним планом не передбачається.

Після затвердження детального плану до ДЗК вносяться відомості про функціональні зони та обмеження у використанні земель, визначені містобудівною документацією. Зміни до відомостей про цільове призначення, категорію земель і склад угідь вносяться за заявами власників на підставі витягу з містобудівної документації; відомості про обмеження від проєктованих об'єктів – після реалізації відповідних проєктних рішень.

Земельні ділянки, право власності на які посвідчено до 2004 року та відомості про які не внесені до ДЗК, у межах території проєктування відсутні. Пропозицій від фізичних та юридичних осіб щодо внесення до ДЗК відомостей про такі земельні ділянки не надходило.

ОСНОВНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ
на земельні ділянки з кадастровими номерами 3222486600:04:004:0115, 3222486601:01:031:5129 Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області

№ п/п	Назва показника	Од. вимір.	Існуюч. стан	Короткостр. період (до 5 років)	Середньостр. період (до 10 років)
Територія					
1.	Територія в межах проєкту, в тому числі	га	0.7926	0.7926	0.7926
2.	Площа забудови, в тому числі	га	-	0.1836	0.1836
-	багатофункціональний комплекс	га	-	0.1836	0.1836
3	площа твердого покриття, в тому числі:	га	-	0.2551	0.2551
	- асфальто-бетонне покриття	га	-	0.2025	0.2025
	- мощення типу ФЕМ	на	-	0.1221	0.1221
4.	площа зелених насаджень обмеженого користування	га	-	0.1467	0.1467
6.	площа зелених насаджень спеціального призначення	га	-	0.1377	0.1377
Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт					
7.	Протяжність мережі проїздів	Км	-	0.184	0.184
8.	Відкриті автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів	м/м	-	20	20
	для маломобільних груп людей		-	5	5
	для електрокарів		-	2	2
	для звичайних легкових авто		-	13	13
Чисельність працюючих					
9.	Чисельність працюючих	Чол.	-	50	50

ДОДАТКИ

Юрій

БОЯРСЬКА МІСЬКА РАДА
VIII СКЛИКАННЯ
чергова 84 сесія

РІШЕННЯ № 84/4586

від 11 червня 2026 року **м. Боярка**

Про розроблення детального плану території на земельні ділянки з кадастровими номерами 3222486600:04:004:0115, 3222486601:01:031:5129 Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області, Турянському Ю.К.

Розглянувши заяву **Турянського Юрія Костянтиновича** за вх. від 07.05.2026 № 13.03-01/617 про надання дозволу на розроблення детального плану території на земельні ділянки з кадастровими номерами 3222486600:04:004:0115, 3222486601:01:031:5129 Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області, керуючись Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Законом України «Про основи містобудування», Законом України «Про адміністративну процедуру», Порядком розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого постановою КМУ від 01.09.2021 № 926, -

БОЯРСЬКА МІСЬКА РАДА
В И Р І Ш И Л А:

1. Розробити детальний план території на земельні ділянки з кадастровими номерами 3222486600:04:004:0115, 3222486601:01:031:5129 Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області.
2. Доручити виконавчому комітету Боярської міської ради визначити проєктну організацію, яка буде розробляти детальний план території та замовити містобудівну документацію.
3. Підготовчі процедури з розроблення детального плану території провести в термін до 01.08.2026.
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 заявників.
7. Управлінню «Центр надання адміністративних послуг» забезпечити доведення адміністративного акта до відома заявника з фіксацією інформації про час та спосіб такого доведення.
8. 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 «НДІ КИЇВ-ПРОЕКТ»

_____ Олександр АСТАХОВ
«____» _____ 2026 р.

«ЗАТВЕРДЖЕНО»
МІСЬКИЙ ГОЛОВА

_____ Олександр ЗАРУБІН
«08» 09 2026 р.

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

_____ Андрій РОМАНЮК
«08» 09 2026 р.

З А В Д А Н Н Я

на розроблення містобудівної документації
Детальний план території на земельні ділянки з кадастровими номерами 3222486600:04:004:0115, 3222486601:01:031:5129 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 84 сесії Боярської міської ради VIII скликання від 11 червня 2026 р. №84/4586
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 №49-23/26. 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 дві земельні ділянки. Остаточна площа розроблення містобудівної документації прийнята відповідно до викопіювання. Територія проектування межує: - на півночі та сході – зі сформованими земельними ділянками приватної форми власності, що відносяться до категорії земель – землі сільськогосподарського призначення; - на півдні – через вулицю Шевченка, з земельними ділянками приватної форми власності, що відносяться до категорії земель – землі житлової та громадської забудови; - на заході – через міжпайовий проїзд з земельними ділянками приватної форми власності, що відносяться до категорії земель – землі сільськогосподарського призначення та

		частково землі житлової та громадської забудови та землі сільськогосподарського призначення.
6.	Площа території проектування	Площа розроблення містобудівної документації включає дві земельні ділянки та визначена відповідно до викопіювання із містобудівної документації – додатку до завдання (орієнтовно 0,8 га).
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 84 сесії Боярської міської ради VIII скликання від 11 червня 2026 р. №84/4586; - документи, що засвідчують право власності на земельні ділянки; - 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 багатофункціонального комплексу призначення, 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, з врахуванням рішень містобудівної документації вищого рівня.
9.	Перелік пропозицій щодо проектних показників	Громадська забудова: - максимально-допустимий відсоток забудови – 65 % (може бути уточнення під час прийняття проектних рішень); - 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:

		✓ Схема розташування території детального плану в системі планувальної структури населеного пункту; ✓ Опорний план існуючого стану використання території проектування; ✓ 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; ✓ Схема озеленення та благоустрою території; ✓ Схема інженерної підготовки і захисту території; ✓ Схема обмежень у використанні земель; ✓ Схема просторової композиції території (План функціонального зонування території); ✓ Схема транспортної мобільності та інфраструктури; ✓ Схема інженерного забезпечення території; ✓ Схема організації цивільного захисту; ✓ Проектний план; ✓ План землевпорядних заходів. Враховуючи вимоги п. 71 Порядку, графічні матеріали, розподіляються на 2 типи: для загального доступу, які підлягають оприлюдненню та публікації на геопорталі Містобудівного кадастру, на сайті міської ради та в екосистемі та для службового користування, не підлягають публікації та оприлюдненню на геопорталі Містобудівного кадастру, на сайті міської ради й екосистемі та візуалізують положення відповідних розділів, які 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: для загального доступу, які підлягають оприлюдненню та публікації на геопорталі Містобудівного кадастру, на сайті міської ради та в екосистемі та для службового користування, що 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)	Визначити проектом.
13.	Перелік індикаторів розвитку	- Збільшення економічних показників розвитку населеного пункту зокрема та громади вцілому; - 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 відповідно до ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту» та ДСТУ 9360:2026 «Настанова з виконання розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту в містобудівній документації». 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 Бази 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 *gpkg 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 _____ Марія МАРКІНА
(підпис) (ініціали, прізвище)

Інженер землевпорядник _____ Юлія РУДОМАН
(підпис) (ініціали, прізвище)

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру

Інформація Державного земельного кадастру
про право власності та речові права на земельну ділянку

Замовник:Кимаківський Станіслав Вікторович
Час та дата запиту:10:10 25-11-2026

Відомості про земельну ділянку	
Кадастровий номер земельної ділянки	3222486601:01:031:5129
Цільове призначення	01.03 Для ведення особистого селянського господарства
Категорія земель	Землі сільськогосподарського призначення
Площа земельної ділянки	0.07
Місце розташування	Київська область, Києво-Святошинський район, с. Тарасівка
Відомості про сертифікованого інженера - землевпорядника (ВІДПОВІДАЛЬНА ОСОБА)	
ПІБ інженера – землевпорядника	Марченко В.
Номер сертифіката та дата видачі	Інформація відсутня
Місце роботи інженера-землевпорядника	ПЕВП
Відомості про сертифікованого інженера - землевпорядника (БЕЗПОСЕРЕДНІЙ ВИКОНАВЕЦЬ)	
ПІБ інженера – землевпорядника	Гордієнко Б. Ю.
Номер сертифіката та дата видачі	Інформація відсутня
Місце роботи інженера-землевпорядника	ПЕВП
Відомості про суб'єктів права власності на земельну ділянку * інформація про власника (землекористувачів) є довідковою, актуальна інформація міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно	
Прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи	Туранський Юрій Костянтинович
Дата державної реєстрації права (в державному реєстрі прав)	06.04.2026
Номер запису про право (в державному реєстрі прав)	64197830

Орган, що здійснив державну реєстрацію права (в державному реєстрі прав)	Фастівський районний нотаріальний округ

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру

Інформація Державного земельного кадастру
про право власності та речові права на земельну ділянку

Замовник:Кимаківський Станіслав Вікторович
Час та дата запиту:10:10 25-11-2026

Відомості про земельну ділянку	
Кадастровий номер земельної ділянки	3222486600:04:004:0115
Цільове призначення	01.03 Для ведення особистого селянського господарства
Категорія земель	Землі сільськогосподарського призначення
Площа земельної ділянки	0.7226
Місце розташування	Київська область, Києво-Святошинський район, Тарасівська сільська рада
Відомості про сертифікованого інженера - землевпорядника (ВІДПОВІДАЛЬНА ОСОБА)	
ПІБ інженера – землевпорядника	Монько Н. М.
Номер сертифіката та дата видачі	Інформація відсутня
Місце роботи інженера-землевпорядника	ТОВ "НВФ "ГЕОКАДАСТР ПЛЮС"
Відомості про сертифікованого інженера - землевпорядника (БЕЗПОСЕРЕДНІЙ ВИКОНАВЕЦЬ)	
ПІБ інженера – землевпорядника	Недоїдок Т. О.
Номер сертифіката та дата видачі	Інформація відсутня
Місце роботи інженера-землевпорядника	ТОВ "НВФ "ГЕОКАДАСТР ПЛЮС"
Відомості про суб'єктів права власності на земельну ділянку * інформація про власника (землекористувачів) є довідковою, актуальна інформація міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно	
Прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи	Туранський Юрій Костянтинович
Дата державної реєстрації права (в державному реєстрі прав)	28.04.2025
Номер запису про право (в державному реєстрі прав)	59649131

Орган, що здійснив державну реєстрацію права (в державному реєстрі прав)	Київський міський нотаріальний округ
Відомості про зареєстроване обмеження у використанні земельної ділянки	
Вид обмеження	Охоронна зона навколо (уздовж) об’єкта енергетичної системи
Дата державної реєстрація обмеження	17.10.2012
Відомості про суб'єкта речового права	
Вид речового права	Інформація відсутня
Прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи	Завальна Валентина Борисівна
Дата державної реєстрації права (в державному реєстрі прав)	Інформація відсутня
Номер запису про право (в державному реєстрі прав)	Інформація відсутня
Орган, що здійснив державну реєстрацію права (в державному реєстрі прав)	Інформація відсутня
Відомості про зареєстроване обмеження у використанні земельної ділянки	
Вид обмеження	Інше обмеження
Дата державної реєстрація обмеження	19.12.2006
Відомості про суб'єкта речового права	
Вид речового права	Інформація відсутня
Прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи	Завальна Валентина Борисівна
Дата державної реєстрації права (в державному реєстрі прав)	Інформація відсутня
Номер запису про право (в державному реєстрі прав)	Інформація відсутня
Орган, що здійснив державну реєстрацію права (в державному реєстрі прав)	Інформація відсутня
Відомості про зареєстроване обмеження у використанні земельної ділянки	
Вид обмеження	Інше обмеження
Дата державної реєстрація обмеження	19.12.2006
Відомості про суб'єкта речового права	
Вид речового права	Інформація відсутня
Прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи	Завальна Валентина Борисівна
Дата державної реєстрації права (в державному реєстрі прав)	Інформація відсутня

Номер запису про право (в державному реєстрі прав)	Інформація відсутня
Орган, що здійснив державну реєстрацію права (в державному реєстрі прав)	Інформація відсутня

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

Унікальний ідентифікатор метаданих	3975070023247988176
Дата формування	31.08.2026
Тип ресурсу	Топографічні та картографічні матеріали
Контактна інформація відповідальних за метадані (власне ім’я, прізвище)	Ступаченко Ярослав Ігорович, +38(073)-403-06-55, topoplan@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)	Туранський Юрій Костянтинович
Назва ресурсу (повне найменування об'єкта)	для ведення особистого селянського господарства за адресою: Київська область, Фастівський район, Тарасівська сільська рада.
Дата початку робіт	27.08.2026
Дата закінчення	28.08.2026
Інформація про формат даних ресурсу	
Тип твору	Створення
Інформація про авторське право (майнові права)	Туранський Юрій Костянтинович
Інформація про авторське право (авторські права)	ФОП Ступаченко Я. І.

Створено автоматично в Системі Держкартгеофонду

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 17 серпня 2026 року № 02-10/5950-26 щодо визначення переліку державних інтересів для їх врахування під час розроблення проєкту містобудівної документації - детального плану території на земельні ділянки з кадастровими номерами 3222486600:04:004:0115, 3222486601:01:031:5129 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 11 червня 2026 року № 84/4586 «Про розроблення детального плану території на земельні ділянки з кадастровими номерами 3222486600:04:004:0115, 3222486601:01:031:5129 Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області, Туранському Ю.К.», за заявою Туранського Юрія Костянтиновича, 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
№1562/31.01/31/2026 від 23.10.2026
КЕП: ЯНОВИЧ Я. Ю. 23.10.2026
5E984D526F82F38F04000000F79E4001449C1707
Сертифікат дійсний з 16.01.2026 до 16.01.2027 23:59

– принципи планувально-просторової організації забудови території з врахуванням рішень генерального плану с. Тарасівка та детальних планів суміжних територій;

– лінії регулювання забудови з врахуванням перспективи розвитку транспортної інфраструктури;

– функціональне призначення, режим та параметри забудови земельних ділянок, 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 20.08.2026 № 56 01-9307/56-1 додається).

5. Забезпечити розвиток мережі автомобільних доріг загального користування державного значення та автомобільної дороги загального користування місцевого значення О-101317 Тарасівка-Круглик-Хотів, 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 28.08.2026 № 2230/09 211 12/04-5126 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 21.08.2026 № Вих-10-4.3/7587-26 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 20.08.2026 № 10212/28.06.2/2026 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

Департамент містобудування та архітектури Київської обласної державної адміністрації
№1562/31.01/31/2026 від 23.10.2026

відповідно до статті 1 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища».

11. 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.

12. 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 25.08.2026 № 10380/41.01.01-N/2026 додається).

13. 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».

14. 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».

15. 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)».

16. 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».

17. Забезпечити створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення відповідно до пункту 10^1 частини першої статті 2 Закону.

18. 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.

19. 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).

Департамент містобудування та архітектури Київської обласної державної адміністрації
№1562/31.01/31/2026 від 23.10.2026

Також зазначаємо про необхідність проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проєкту 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, проєкт детального плану території необхідно подати на розгляд архітектурно-містобудівної ради при Департаменті містобудування та архітектури Київської обласної державної адміністрації для визначення відповідності проєктних рішень Державним будівельним нормам та зазначеним державним інтересам.

Додатки: 1. Лист ГУ ДСНС України у Київській області від 20.08.2026 № 56 01-9307/56-1 на 4 арк. в 1 прим.

2. Лист Басейнового управління водних ресурсів середнього Дніпра Державного агентства водних ресурсів України від 20.08.2026 № 01-12/1701 на 1 арк. в 1 прим.

3. Лист Служби відновлення та розвитку інфраструктури у Київській області від 28.08.2026 № 2230/09 211 12/04-5126 на 2 арк. в 1 прим.

4. Лист Головного управління Держпродспоживслужби в Київській області від 21.08.2026 № Вих-10-4.3/7587-26 на 3 арк. в 1 прим.

5. Лист Департаменту екології та природних ресурсів Київської обласної державної адміністрації від 20.08.2026 № 10212/28.06.2/2026 на 2 арк. в 1 прим.

6. Лист Департаменту культури та туризму Київської обласної державної адміністрації від 25.08.2026 № 10380/41.01.01-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
№1562/31.01/31/2026 від 23.10.2026

ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ВОДНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ
БАСЕЙНОВЕ УПРАВЛІННЯ ВОДНИХ РЕСУРСІВ СЕРЕДНЬОГО ДНІПРА
вул. Преображенська, 25, м.Київ, 03110, тел.: (044) 275-00-35
e-mail: info@buvrd.gov.ua, web-сайт: www. buvrd.gov.ua, код ЄДРПОУ 20577457

від _____ 20__ р. № _____ На № _30451/01/2026 від _17.08.2026 р.

Департамент містобудування та архітектури
Київської обласної державної адміністрації
площа Лесі Українки, 1, м. Київ, 01196

Про визначення державних інтересів
при розробленні Детального плану території
на земельні ділянки з кадастровими номерами
3222486600:04:004:0115, 3222486601:01:031:5129
Боярської міської територіальної громади
Фастівського району Київської області

Басейнове управління водних ресурсів середнього Дніпра (далі - БУВР середнього Дніпра) в межах компетенції розглянуло звернення Департаменту містобудування та архітектури Київської обласної державної адміністрації від 17.08.2026 № 30451/01/2026 щодо визначення державних інтересів при розробленні містобудівної документації – Детального плану території на земельні ділянки з кадастровими номерами 3222486600:04:004:0115, 3222486601:01:031:5129 Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області та повідомляє.

Відповідно до наявної інформації, яка знаходиться у відкритому доступі та даних БУВР середнього Дніпра на зазначеній території водних об’єктів та земель водного фонду не виявлено.

БУВР середнього Дніпра не заперечує щодо розробки проєкту містобудівної документації вищезазначеного Детального плану території.

Начальник **Микола УРУПА**

Матьора О.Ю. 520-18-56

ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД
Сертифікат 1903962681AE1FC704000000698509008 72C1D00
Підписувач Урупа Микола Миколайович
Дійсний з 26.06.2026 0:00:00 по 25.06.2027 23:59:59

БУВР середнього Дніпра
№ 01-12/1701 від 20.08.2026

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 № 10024/31/2026 від 17.08.2026р.

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

Щодо визначення державних
інтересів

На Ваш лист від 17.08.2026 № 10024/31/2026 (вхідний від 18.08.2026 № ВХ-11413-26) стосовно виконання доручень Київської обласної державної (військової) адміністрації від 29.07.2026 № 28297/01/2026, від 04.08.2026 № 29029/01/2026, від 05.08.2026 № 29195/01/2026, від 13.08.2026 № 30107/01/2026, від 17.08.2026 № 30451/01/2026 та № 30482/01/2026 для виконання вимог Законів України «Про основи містобудування», «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 для розміщення виробничо-складської забудови та станції технічного обслуговування по вулиці Київській в с. Гурівщина Бучанського району Київської області.

2) Детальний план території на земельній ділянці площею 0,9600 га з кадастровим номером 3221283203:04:014:0038, на якій планується будівництво виробничоскладських будівель та споруд в адміністративних межах села Квітневе Калинівської селищної ради Броварського району Київської області.

3) Детальний план території на земельну ділянку площею 1,7998 га, з кадастровим номером: 3221287001:01:031:0014, для розміщення готельно-ресторанного комплексу в селі Рожівка, Броварського району Київської області.

4) Детальний план території орієнтовною площею 15,99 га, для розміщення багатоквартирної житлової забудови з об’єктами соціальної та громадської забудови в межах автодороги Київ-Ковель-Ягодин М-07, залізничних колій Південно-Західної залізниці та вул. Іллі «Литвина» в селищі Ворзель Бучанського району Київської області.

5) Детальний план території на земельні ділянки з кадастровими номерами 3222486600:04:004:0115, 3222486601:01:031:5129 Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області.

UB
Головне управління Держпродспоживслужби в Київській області
№Вих-10-4.3/7587-26 від 21.08.2026
КЕП: СОНЬКО М. П. 21.08.2026 08:56
5E984D526F82F38F040000008E64450122392407
Сертифікат дійсний з 30.01.2026 09:58 до 30.01.2027 23:59

6) Детальний план території земельної ділянки з кадастровим номером 3221483001:01:037:0012, орієнтовною площею 6 га, в с. Здорівка Васильківської міської територіальної громади Обухівського 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:

- розміщення, проєктування та будівництво міських та сільських населених пунктів в цілому, окремих їх частин чи об’єктів здійснюються на основі схем планування території, комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів міст, селищ, сіл, детальних планів території, 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, грунт) гігієнічним нормативам;

- забезпечення радіаційної безпеки території для проживання населення на основі результатів дозиметричного та радіометричного досліджень грунту, 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;

- наявність резервних територій, які забезпечать перспективи розвитку населеного пункту з урахуванням прогнозної чисельності населення за межами розрахункового строку;

- 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:

- у 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 проектуються, 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/км$^{-2}$, стронцію - понад 0,15 Кі/км$^{-2}$, плутонію - понад 0,01 Кі/км$^{-2}$, 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 грунтах, супісках та суглинках на 15-20 років, при глинистих грунтах - 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

Головне управління
Держпродспоживслужби в
Київській області
№Вих-10-4.3/7587-26
від 21.08.2026

затвердженим для регіону типовими проектами. Обладнання внутрішньодомової каналізації з відведенням побутових стоків у вигріб не допускається.

Промислові, сільськогосподарські підприємства, виробництва та інші суб'єкти господарювання, діяльність яких супроводжується забрудненням навколишнього природного середовища хімічними, фізичними або біологічними факторами, що спричиняють або потенційно можуть спричиняти шкідливий вплив на здоров'я людини (далі - об'єкти шкідливого впливу), у разі неможливості створення безвідходних технологій повинні бути відокремлені 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.). Можливість сільськогосподарського використання земель санітарно-захисних зон, що не забруднюються вищепереліченими речовинами, необхідно визначати відповідно до законодавства.

Перший заступник начальника Микола СОНЬКО

Валерій Улько (050) 357 79 38

UB
Головне управління
Держпродспоживслужби в
Київській області
№Вих-10-4.3/7587-26
від 21.08.2026
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 17.08.2026 № 10024/31/2026 стосовно надання пропозицій щодо визначення державних інтересів для їх врахування під час розроблення містобудівної документації, а саме:

Детального плану території для розміщення виробничо-складської забудови та станції технічного обслуговування по вулиці Київській в с. Гурівщина Бучанського району Київської області;

Детального плану території на земельній ділянці площею 0,9600 га з кадастровим номером 3221283203:04:014:0038, на якій планується будівництво виробничоскладських будівель та споруд в адміністративних межах села Квітневе Калинівської селищної ради Броварського району Київської області;

Детального плану території на земельну ділянку площею 1,7998 га, з кадастровим номером: 3221287001:01:031:0014, для розміщення готельно-ресторанного комплексу в селі Рожівка, Броварського району Київської області;

Детального плану території орієнтовною площею 15,99 га, для розміщення багатоквартирної житлової забудови з об’єктами соціальної та громадської забудови в межах автодороги Київ-Ковель-Ягодин М-07, залізничних колій Південно-Західної залізниці та вул. Іллі «Литвина» в селищі Ворзель Бучанського району Київської області;

Детального плану території на земельні ділянки з кадастровими номерами 3222486600:04:004:0115, 3222486601:01:031:5129 Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області;

Детального плану території земельної ділянки з кадастровим номером 3221483001:01:037:0012, орієнтовною площею 6 га, в с. Здорівка Васильківської міської територіальної громади Обухівського району Київської області, та повідомляє.

Департамент екології та природних ресурсів Київської
обласної державної адміністрації
№10212/28.06.2/2026 від 20.08.2026
КЕП: ЛИТВИНЕНКО В. О. 20.08.2026
5E984D526F82F38F04000000D40A2502C1A49907
Сертифікат дійсний з 21.05.2026 до 21.05.2027 23:59

При розробці містобудівної документації рекомендуємо наступне:

Врахувати схему формування екомережі України, регіональні та місцеві схеми формування екомережі, збереження та використання якої є обов'язковою при розробленні містобудівної документації.

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

Кравченко Людмила 279 01 58

КИЇВСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
КИЇВСЬКА ОБЛАСНА ВІЙСЬКОВА АДМІНІСТРАЦІЯ
ДЕПАРТАМЕНТ КУЛЬТУРИ ТА ТУРИЗМУ

пл. Лесі Українки, 1, м. Київ, 01196, тел./факс (044) 286 87 48
e-mail: dct@koda.gov.ua, сайт: www.kyivregiontours.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 38812525

_____ № _____ на № _____ від _____

Департамент містобудування та
архітектури Київської обласної
державної адміністрації

Департамент культури та туризму Київської обласної державної адміністрації (далі – Департамент), в межах компетенції, розглянув ваш лист від 17.08.2026 № 10024/31/2026 про надання пропозицій щодо визначення державних інтересів для їх урахування під час розроблення проєкту містобудівної документації: «Детальний план території на земельні ділянки з кадастровими номерами 3222486600:04:004:0115, 3222486601:01:031:5129 Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області» та повідомляє про таке.

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 чи поруч з нею, розташована пам’ятка археології місцевого значення - селище VI-V ст. до н.е., XI-XIII ст. н.е, охоронний № 2873-Ко, Наказ Міністерства культури та інформаційної політики України № 349 від 15.05.2024 (межі селища не визначені). Інші об’єкти культурної спадщини не обліковуються у зв’язку з тим, що дана територія не була достатньо досліджена у попередні роки.

Тому, в разі виявлення, під час проведення будівельних, землерийних робіт ознак наявності об’єктів культурної спадщини на згаданій території необхідно звернутися до органу охорони культурної спадщини і передбачити призупинення робіт до повного дослідження щойно виявлених об’єктів.

Директор Департаменту Ольга БОНДАРЧУК

Наталя Остапенко
Олександр Терещенко 067 425 55 99

Департамент культури та туризму Київської обласної
державної адміністрації
№10380/41.01.01-N/2026 від 25.08.2026
КЕП: Бондарчук О. О. 25.08.2026
371A4708000000000000000000000000000000001
Сертифікат дійсний з 26.05.2026 до 25.05.2028 23:59

АГЕНТСТВО ВІДНОВЛЕННЯ
СЛУЖБА ВІДНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТКУ ІНФРАСТРУКТУРИ У КИЇВСЬКІЙ ОБЛАСТІ
(СЛУЖБА ВІДНОВЛЕННЯ У КИЇВСЬКІЙ ОБЛАСТІ)
вул. Святослава Хороброго, 11-А, м. Київ, 03151, тел. (044) 200 04 70,
e-mail: des.kv@restoration.gov.ua, web: https://kv.restoration.gov.ua
Код ЄДРПОУ 26345736

_____ № _____ На № _____ від _____

Директору Департаменту
містобудування та архітектури
Київської обласної державної
адміністрації
Ярославу ЯНОВИЧУ
пл. Лесі Українки, 1, м. Київ,
01196

Щодо визначення державних інтересів

Служба відновлення та розвитку інфраструктури у Київській області (далі-Служба) розглянула звернення Департаменту містобудування та архітектури Київської обласної державної адміністрації від 17.08.2026 № 10024/31/2026 щодо визначення державних інтересів для їх урахування під час розроблення проєктів містобудівної документації, а саме:

• Детальний план території для розміщення виробничо-складської забудови та станції технічного обслуговування по вулиці Київській в с. Гурівщина Бучанського району Київської області.

• Детальний план території на земельній ділянці площею 0,9600 га з кадастровим номером 3221283203:04:014:0038, на якій планується будівництво виробничо-складських будівель та споруд в адміністративних межах села Квітневе Калинівської селищної ради Броварського району Київської області.

• Детальний план території на земельну ділянку площею 1,7998 га, з кадастровим номером: 3221287001:01:031:0014, для розміщення готельно-ресторанного комплексу в селі Рожівка, Броварського району Київської області.

• Детальний план території орієнтовною площею 15,99 га, для розміщення багатоквартирної житлової забудови з об’єктами соціальної та громадської забудови в межах автодороги Київ-Ковель-Ягодин М-07, залізничних колій

Вихідний документ (**Підписано кваліфікованим електронним підписом**)
Сертифікат 7CBE350800000000000000000000000000000001
Підписувач Дідух Василь Петрович
Дійсний з 12.12.2025 9:56:47 по 12.12.2026 23:59:59
Служба відновлення у Київській області
2230/09 211 12/04-5126
від 28.08.2026

Південно-Західної залізниці та вул. Іллі «Литвина» в селищі Ворзель Бучанського району Київської області.

• Детальний план території на земельні ділянки з кадастровими номерами 3222486600:04:004:0115, 3222486601:01:031:5129 Боярської міської територіальної громади Фастівського району Київської області.

• Детальний план території земельної ділянки з кадастровим номером 3221483001:01:037:0012, орієнтовною площею 6 га, в с. Здорівка Васильківської міської територіальної громади Обухівського району Київської області.

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.

При розробленні генеральних планів населених пунктів передбачити на перспективу проходження автомобільних доріг в обхід населених пунктів, якщо вони за категорійністю відносяться до доріг I, II та III категорії із резервуванням земельних ділянок, при цьому врахувати: будівництво транспортних розв’язок, прокладання інженерних комунікацій (електропостачання, зв'язок та інше), розміщення об’єктів придорожньої інфраструктури (АЗС, СТО, майданчиків для відстою великовагових транспортних засобів, майданчиків для відпочинку, автоматизованої системи управління дорожнім рухом та станом дорожнього покриття, притрасові кар’єри для зведення насипу земляного полотна та інше).

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

Заступник начальника
з експлуатаційного утримання
та безпеки автомобільних доріг Василь ДІДУХ

(044) 200-29-51

Вихідний документ (**Підписано кваліфікованим електронним підписом**) Служба відновлення у Київській області
Сертифікат 7CBE350800000000000000000000000000000001
Підписувач Дідух Василь Петрович
Дійсний з 12.12.2025 9:56:47 по 12.12.2026 23:59:59
2230/09 211 12/04-5126
від 28.08.2026