

«НАУКОВО-ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ РОЗВИТКУ ГРОМАД» LLC NPI



e-mail: npirg.ua@gmail.com, Код ЄДРПОУ 45874831

Замовник: Управління містобудування та архітектури
Вишневої міської ради

Договір: № 07



**с. КРЮКІВЩИНА
БУЧАНСЬКИЙ РАЙОН
КИЇВСЬКА ОБЛАСТЬ**

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПЛОЩЕЮ 1,8401 ГА ПО ВУЛ. ВІДРОДЖЕННЯ
В СЕЛІ КРЮКІВЩИНА БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

Директор



Микола СЮР

Заступник директора,
головний архітектор інституту



Тетяна ВАСИЛЬЦОВА

Київ 2025

ГАРАНТІЙНИЙ ЗАПИС
ПРО ВІДПОВІДНІСТЬ ПРОЄКТУ ДІЮЧИМ НОРМАМ І ПРАВИЛАМ

Містобудівна документація «Детальний план території земельної ділянки площею 1,8401 га по вулиці Відродження в селі Крюківщина Бучанського району Київської області» розроблена згідно з чинними нормами, правилами, інструкціями та державними стандартами.

Головний архітектор проєкту



Тетяна ВАСИЛЬЦОВА

ЗМІСТ

I. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ.....	4
1. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО РОЗСЕЛЕННЯ, ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ.....	4
2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ.....	4
3. ОЦІНКА СТРУКТУРИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	4
II. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ.....	6
1. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ	6
2. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ.....	6
2.1. ІСНУЮЧІ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ	6
2.2. ПРОЄКТНІ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ.....	6
2.3. ВСТАНОВЛЕНІ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ	6
3. ПРОСТОРОВА КОМПОЗИЦІЯ ТЕРИТОРІЇ.....	6
4. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА	10
4.1. ДОРОЖНЬО-ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА.....	10
4.2. ОРГАНІЗАЦІЯ ПАРКУВАЛЬНОГО ПРОСТОРУ	10
5. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ.....	11
6. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ	11
III. ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ.....	12
1. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ.....	12
2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ.....	13
2.1. ЗАХОДИ З ЗЕМЛЕУСТРОЮ	13
2.2. РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	14
2.3. ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	14
3. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА	16
ДОДАТКИ	17
СКЛАД ПРОЄКТУ.....	18
ОСНОВНІ ПРОЄКТНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ.....	19
ПРОЄКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ І ОБМЕЖЕНЬ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	21
ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ	23
СУПРОВІДНІ ДОКУМЕНТИ.....	26

I. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

1. Оцінка існуючого розселення, господарської діяльності та обслуговування населення

Детальний план території розташований в існуючих межах села Крюківщина Бучанського району Київської області, у східній частині населеного пункту.

Село Крюківщина розташоване в південно-східній частині Бучанського району Київської області на відстані 16 км від міста Києва та за 1 км від залізничної станції Вишневе (раніше – Жуляни). Населений пункт розташований у східній частині Вишневої міської територіальної громади Бучанського району Київської області. Адміністративний центр територіальної громади – м. Вишневе – розташований у південно-західному напрямку від меж ДПТ, на відстані бл. 5,7 км.

Головні транспортні зв'язки території проектування з центром села Крюківщина та прилеглими населеними пунктами проходять у західному напрямку на відстані бл. 2 км - вул. Василя Стуса (м.Вишневе) та у південному напрямку на відстані бл.0,5км – вул.Прикордонна (с.Крюківщина).

2. Оцінка існуючого використання території

Територія в межах проектування вільна від забудови, вкрита трав'яною рослинністю з поодинокими хвойними деревами. На території розташована господарська будівля площею 18 м² та проходить проїзд з твердим покриттям у північній частині ділянки. На території проектування проводяться земельні роботи.

3. Оцінка структури землекористування

Територія проектування розташована по вулиці Відродження в с.Крюківщина Вишневої міської територіальної громади Бучанського району Київської області та складається з 1 земельної ділянки загальною площею 1,8401 га. Цільове призначення, вид використання, тип власності та категорія земельних ділянок приведена в таблиці 1.3.1.

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

ПЕРЕЛІК ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ ПРОЄКТУВАННЯ

Табл. 1.3.1

п/п	Кадастровий номер	Тип власності	Цільове призначення	Вид використання	Категорія земель	Площа загальна, га	Код угоддя (згідно КВЗУ)	Власник/Користувач
							001 01	
1	3222484000:02:002:5234	Приватна власність	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	Землі сільськогосподарського призначення	1,8401	1,8401	Кузнецов Єгор Віталійович
Загальна площа						1,8401		

II. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ

1. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ

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

2. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ

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

2.1. Існуючі обмеження у використанні земель

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

2.2. Проєктні обмеження у використанні земель

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

2.3. Встановлені обмеження у використанні земель

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

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

3. ПРОСТОРОВА КОМПОЗИЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

Площа території проєктування визначена відповідно до викопіювання та становить 1,8401 га.

Територія проєктування межує:

↑ На півночі – з існуючими територіями виробничо-комунальних підприємств. Відповідно до рішень ГП с.Крюківщина територія передбачена під виробничо-комунальну забудову та зелені насадження спеціального призначення, відокремлена від ДПТ проєктною житловою вулицею села.

↓ На півдні – з територією для ведення особистого селянського господарства. На перспективу територія передбачена для розвитку житлової садибної забудови та зелених насаджень загального користування. Територія ДПТ відокремлена від сільбищного кварталу на півдні проєктною головною вулицею села – вул. Відродження

⇒ На сході – з раніше відведеними територіями громадської забудови. На проєктний період – реконструкція під житлову (багатоквартирну) забудову з об'єктами громадського обслуговування.

⇐ На заході – з територією для ведення особистого селянського господарства, раніше відведеними присадибними ділянками та існуючої житловою садибною забудовою. На проєктний період – житловою садибною забудовою.

Відповідно до проєкту містобудівної документації «Генеральний план села Крюківщина Бучанського району Київської області (внесення змін)», що затверджений рішенням Вишневої міської ради №1-01/XL8-46 від 19.12.2024 року, територія проєктування розташована в кварталах сільбищних територій села та передбачена під житлову садибну забудову та територію транспортної інфраструктури (житлові вулиці в червоних лініях).

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

- Місцезоложення території проєктування в планувальній структурі населеного пункту, з врахуванням існуючих та проєктних транспортних зв'язків з прилеглими функціональними зонами;

- Організація транспортних зв'язків, що доповнюють загальну схему транспорту населеного пункту;
- Додержання санітарних та протипожежних норм при розміщенні проектної забудови.

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

- планувальні обмеження;
- проходження проектної головної вулиці села Крюківщина (вул. Відродження) вздовж південної межі ДПТ;
- наявність існуючої забудови на прилеглих територіях;
- забезпечення санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших містобудівних умов.

Територія має вигідне положення та зручні транспортні зв'язки з м. Києвом, що робить її інвестиційно привабливою та комфортною для проживання перспективного населення.

Проектним рішенням в межах ДПТ передбачено будівництво зблокованих житлових садибних будинків: типу дуплекс вздовж проектних проїздів та тип таунхаус вздовж проектної житлової вулиці.

В межах ДПТ згідно з рішеннями ГП с.Крюківщина, відповідно до Класифікатору видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок визначене функціональне призначення території: **території житлової садибної забудови** (код виду функціонального призначення 10102.0) та **території вулиць та доріг** (20300.0).

Житлові будинки. В межах ДПТ передбачено розмістити 18 зблокованих житлових садибних будинки (дуплекс – на 2 сім'ї) з загальною кількістю квартир – 36 квартири та 3 зблокованих житлових будинки (таун-хаус на 10-12 квартир). Будинки передбачені на 2 поверхи + мансарда. Характеристика проектних житлових будинків наведена у таблиці 3.2. **Загальна площа житлового фонду в межах проектування складе 6 372 м², кількість проектного населення – 204 особи.** В розрахунках чисельності населення нового житлового фонду прийнято середній склад сім'ї – 3 особи. Житлова забезпеченість на проектний період складе 35 м²/особу для дуплексів, 27 м²/особу для таун-хаусів. Щільність населення у проектній житловій забудові складе 110 осіб/га (брутто).

Площі проектних приквартирних ділянок під зблоковану житлову забудову складають від 0,0126 га до 0,0156 га для таун-хаусів та 0,0241 га для дуплексів. У таблиці 3.1 наведено характеристику ділянок зблокованої житлової забудови.

ХАРАКТЕРИСТИКА ПРИСАДИБНИХ (ПРИКВАРТИРНИХ) ДІЛЯНОК ЗБЛОКОВАНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

Таблиця 3.1

№	Площа ділянок, га	Кількість ділянок, од.	Загальна площа, га	Житловий фонд, м ²	Населення, чол.
1	0.0241	36	0.8676	3 780	108
2	0.0156	4	0.0624	324	12
	0.0150	2	0.0300	162	6
	0.0126	26	0.3276	2 106	78
3	ВСЬОГО	68	1.2876	6 372	204

ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОЄКТНИХ ЗБЛОКОВАНИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ

Таблиця 3.2

Назва	К-сть будинків, од	К-сть квартир, од.	Площа забудови, м2		Поверхо-вість	Площа ділянки, га	Загальна площа, м2		Житловий фонд, м2		Населення, чол.
			Одного буд.	Всього			Одного буд.	Всього	Одного буд.	Всього	
2-квартирний зблокований будинок	18	36	150	2700	2пов. +мансарда	0,0241	300.0	5400	210.0	3780	108
10-квартир. зблокований будинок	2	20	710	1420	2пов. +мансарда	0,0126- 0,0156	1420.0	2840	810.0	1620	60
12-квартир. зблокований будинок	1	12	860	860	2пов. +мансарда	0,0126- 0,0156	1720	1720	972.0	972	36
ВСЬОГО	21	68		4980				9960		6372	204

Благоустрій території. На території проектування передбачені заходи щодо комплексного благоустрою території, озеленення, проектування проїздів та пішохідних доріжок з твердим покриттям. В межах проектування передбачені проїзди, що забезпечують під'їзд індивідуального легкового транспорту до житлових будинків, а також спец. техніки.

Проектним рішенням передбачено створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення шляхом організації безперешкодного руху пішоходів по території проектування (тротуари шириною не менше 1,5 м), доступного заїзду у приміщення.

Громадські простори. В межах ДПТ не передбачено розміщення громадських будівель та споруд. Розрахунок ємності установ громадського обслуговування населення проведено відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 та проектної чисельності населення, яка складає 204 чол.

РОЗРАХУНОК І РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТІВ ГРОМАДСЬКОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Таблиця 3.3

№	Найменування	Одиниця виміру	Нормативний показник на 1000 чол.	Потреба за проектом	Розміщення
	Населення	тис. чол.	0,204		
1.	Заклади дошкільної освіти	місць	60	12	<i>За межами проект ування</i>
2.	Заклади загальної середньої освіти	учнів	115	24	<i>За межами проект ування</i>
3.	Заклади (центри) первинної медичної допомоги: Для дорослих Для дітей	відвід.за зміну	15 5	3 1	<i>За межами проект ування</i>
4.	Заклади (центри) вторинної медичної допомоги	ліжок	9,5	2	<i>За межами проект ування</i>
5	Заклади торгівлі Магазини прод. товарів Магазини непрод. товарів	м ²	35 15 20	7,1 3,0 4,1	<i>За межами проект ування</i>
6.	Прим. для фізкультурно-оздоровчих занять у житл.кварталі	м ²	30	6,1	<i>За межами проект ування</i>
7.	Майстерні побутового обслуговування	роб.місць	2,0	0,4	<i>За межами проект ування</i>
8.	Кладовища традиційного поховання	га	0,1	0,0204	<i>За межами проект ування</i>
9.	Пожежно-рятувальні підрозділи	авт.	1	1	<i>За межами проект ування</i>

* Примітка: У зв'язку з тим, що розділ Заклади охорони здоров'я виключено з ДБН Б.2.2-12:2019 , розрахунок проводився за середньостатистичними показниками по території України

Оскільки розрахункова потреба у закладах громадського обслуговування незначна, то забезпечення потреб населення буде здійснюватись за межами проектування відповідно до рішень ГП с. Крюківщина з урахуванням нормативного радіусу обслуговування даних об'єктів.

Обслуговування жителів кварталу на першу чергу заплановано існуючим громадським центром с. Крюківщина, що розташований на відстані бл. 2 км від меж проектування: існуючі заклади загальної середньої та дошкільної освіти розташовані у центрі села Крюківщина, у східному напрямку від меж ДПТ, а саме: дошкільний навчальний заклад «Барвінок» за адресою вул. Балукіна, 2а; Крюківщинська ЗОШ I-III ступенів – вул. Мічуріна, 12 а.

4. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

4.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура

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

Основний під'їзд до території проектування відбуватиметься з проектної головної вулиці села (вул.Відродження), що проходить вздовж південної межі території проектування, та проектної житлової вулиці, що проходить вздовж північної межі території. Рух по території в межах проектування, під'їзд до житлових зблокованих будинків (дуплексів), передбачено по проїзду з двостороннім рухом шириною 6,0 м. Під'їзд до зблокованих житлових будинків (таун-хаусів) передбачений з проектної житлової вулиці, що проходить вздовж східної межі проектування. Проектний проїзд передбачено наскрізними та з'єднує проектну житлову та головну вулицю села. Відповідно до протипожежних вимог, межа проїзду розташована на відстані від стін проектних будинків не менше ніж на 5,0 м.

Класифікацію вуличної мережі прийнято згідно з генеральним планом с.Крюківщина (поперечні профілі вулиць в червоних лініях наведені на графічних матеріалах «Схема транспортної мобільності та інфраструктури»):

- Проектна головна вулиця села (вул. Відродження) – профіль I-I – забезпечує зв'язок адміністративно-громадського центру населеного пункту з житловою територією, об'єктами культурно-побутового призначення, а також з прилеглими районами. :
 - Ширина в червоних лініях – 25,0 м,
 - Проїжджа частина – 12,0 м (по 6,0 м в кожную сторону).
- Проектна житлова вулиця – профіль II-II – забезпечує під'їзд до зони житлової забудови:
 - Ширина в червоних лініях – 15, м,
 - Проїжджа частина – 6,0 м (по 3 м в кожную сторону).
- Проїзд – передбачаються для забезпечення під'їзду до житлової забудови, та для забезпечення проїзду пожежних машин:
 - Проїжджа частина – 6 м.
- Пішохідні доріжки передбачені вздовж проектних житлових вулиць та проїздів шириною 1,5 м.
- Велосипедні доріжки, що передбачені вздовж вулиць в червоних лініях, будуть використовуватись для руху велосипедистів, шириною – 1,85 м.

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

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

Транспортне обслуговування населення забезпечується існуючими та проектними автобусними маршрутами, що проходять по вуличній мережі с. Крюківщина із забезпеченням нормативного радіусу пішохідної доступності до зупинок громадського транспорту – 600,0 м (згідно з п.10.4.9 ДБН Б.2.2-12:2019).

4.2. Організація паркувального простору

Загальна кількість машино/місць постійного зберігання автомобілів для проектних зблокованих житлових будинків – 68 машино-місця, що будуть зберігатись на присадибних (приквартирних) ділянках.

5. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ

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

6. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ

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

III. ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ

1. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Проєкtnим рішенням передбачено освоєння території проєктування в короткостроковий період (до 5-ти років).

Будівництво житлових будинків може відбуватись при умові належного інженерного, протипожежного забезпечення території та наявності необхідних попередніх узгоджень з органами місцевого самоврядування.

Номер (кодування) проєктного рішення	Назва проєктного рішення	Тематичний підрозділ/ підрозділи	Зміст проєктного рішення	Основні проєктні показники	Орієнтовні строки реалізації
I	Інженерна підготовка території	Частина II. Розділ 1.	Інформація наведена в окремій брошурі з грифом «Для службового користування».		короткостроковий період (до 5-ти років)
II	Житлові будинки	Частина II. Розділ 3.	Будівництво зблокованих житлових будинків	0,4980 га	короткостроковий період (до 5-ти років)
III	Житлові вулиці та проїзди	Частина II. Розділ 4.	Влаштування вулиць в червоних лініях та внутрішніх проїздів із дотриманням протипожежних та містобудівних вимог.	0,3885 га 0,1640 га	короткостроковий період (до 5-ти років)
IV	Благоустрій території	Частина II. Розділ 3.	Благоустрій території вхідної групи житлових будинків	0,3660 га	короткостроковий період (до 5-ти років)

2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ

2.1. Заходи з землеустрою

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

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

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

Проектними рішеннями детального плану території пропонується поділ та зміна цільового призначення.

Поділ земельної ділянки

Відповідно до ст. 56 Закону України про землеустрій, технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок розробляється за рішенням власників земельних ділянок за згодою заставодержателів, користувачів земельних ділянок.

Розроблена технічна документація на поділ земельної ділянки подається на розгляд місцевого відділу Держгеокадастру (за місцезнаходженням земельної ділянки), який реєструє новоутворені в результаті поділу земельні ділянки в Державному земельному кадастрі України. Після реєстрації нових ділянок в ДЗК, державний кадастровий реєстратор видає витяги з Державного земельного кадастру на підтвердження проведених змін. Кожній земельній ділянці, що утворилась в результаті поділу, присвоюється новий кадастровий номер, який буде зазначено у відповідному витягу.

Відповідно до ст. 27 Закону України «Про Державний земельний кадастр» у разі поділу або об'єднання земельних ділянок запис про державну реєстрацію земельної ділянки та кадастровий номер земельної ділянки скасовуються, а Поземельна книга на таку земельну ділянку закривається. У Поземельній книзі на земельні ділянки, сформовані в результаті поділу або об'єднання земельних ділянок, здійснюється запис про такий поділ чи об'єднання із зазначенням скасованих кадастрових номерів земельних ділянок.

Зміна цільового призначення земельної ділянки

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

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

Зміна цільового призначення земельної ділянки не потребує:

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

Відповідно до п.15 завдання на розроблення детального плану території, формування та подання розробником документів, визначених Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051, державному кадастровому реєстратору для внесення відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру, передбачені містобудівною документацією, до Державного земельного кадастру і отримання відповідних витягів здійснюється за окремим договором після затвердження містобудівної документації.

2.2. Реєстрація земельних ділянок

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

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

2.3. Формування земельних ділянок

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

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

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

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

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

Табл. 2.1.1

№	Кадастровий номер земельної ділянки	Форма власності	Цільове призначення:		Площа, га
			Існуюче цільове призначення (згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ))	Перспективне цільове призначення (згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ))	
1	3222484000:02:002:5234	Приватна власність	01.01 Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	1,4516
				12.13 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні	0,3885

3. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА

Відповідно до розділу IV Методичних рекомендацій із здійснення стратегічної екологічної оцінки документів державного планування затверджених наказом Міністерства екології та природних ресурсів України від 10.08.2018 року № 296 СЕО обов'язково проводиться щодо проектів документів державного планування, які одночасно відповідають двом критеріям, що визначені ст. 2 Закону України "Про стратегічну екологічну оцінку".

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

Беручи до уваги, що в межах території проектування відсутні об'єкти, щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля, проєкт містобудівної документації, що розроблятиметься на дану територію не потребує здійснення стратегічної екологічної оцінки.

ДОДАТКИ

СКЛАД ПРОЄКТУ

Детального плану території земельної ділянки площею 1,8401 га во вулиці Відродження
в селі Крюківщина Бучанського району Київської області

№ п/н	Назва матеріалів	Масштаб	Арх.№
I	Графічні матеріали		
1	Опорний план існуючого стану використання території проектування	1:500	
2	План розподілу земель за категоріями земель та формою власності, план розподілу земель за угіддями, збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування	1:500	
3	Схема озеленення та благоустрою території	1:500	
4	Схема інженерної підготовки і захисту території	1:500	Інв.№ 08 ДСК
5	Схема обмежень у використанні земель	1:500	Інв.№ 09 ДСК
6	Схема просторової композиції території	1:500	
7	Схема транспортної мобільності та інфраструктури	1:500	
8	Схема інженерного забезпечення території	1:500	Інв.№ 10 ДСК
9.1	Схема організації цивільного захисту (схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час)	1:500	Інв.№ 11 ДСК
9.2	Схема організації цивільного захисту (схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий період)	1:500	Інв.№ 12 ДСК
10	Проектний план	1:500	
11	План землевпорядних заходів	1:500	
II	Текстові матеріали		
1	Стратегія просторового розвитку території	б/м	
2	Стратегія просторового розвитку території (Розділи «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту», «Інженерне забезпечення території». «Інженерна підготовка та захист території», а також «Обмеження у використанні земель» (в частині обмежень, що становлять державну таємницю)	б/м	Інв.№ 13 ДСК
III	Електронні носії		
1	«Детальний план території обмежений вул. Відродження в с.Крюківщина Бучанкого району Київської області»	CD-диск	
2	«Детальний план території обмежений вул. Відродження в с.Крюківщина Вишневої міської територіальної громади Бучанського району Київської області»: Розділи «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту», «Інженерне забезпечення території». «Інженерна підготовка та захист території», а також «Обмеження у використанні земель» (в частині обмежень, що становлять державну таємницю) та база геопросторових даних	CD-диск	Інв.№ 14 ДСК

ОСНОВНІ ПРОЄКТНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

земельної ділянки площею 1,8401 га во вулиці Відродження
в селі Крюківщина Бучанського району Київської області

№ п/н	Назва показників	Одиниця виміру	Існуючий стан	Проектні показники
I	ТЕРИТОРІЯ			
1	Територія в межах проєкту, у тому числі:	га	1,8401	1,8401
		%	100	100
2	10102.0 Території житлової садибної забудови, у тому числі:	га		1,4516
		%		79
	Площа ділянок житлових зблокованих будинків			1,2876
	Площа проїздів, твердого покриття			0,1640
3	20300.0 Території вулиць та доріг	га		0,3885
		%		21
4	30101.0 Території під ріллею та перелогами	га	1,8401	
		%	100	
	01.01 Для ведення товарного сільськогосп. виробництва			
II	НАСЕЛЕННЯ			
1	Чисельність населення	тис. осіб		0,204
2	Щільність населення	осіб/га		100
III	Житловий фонд			
1	Загальна площа забудови	тис.м ² загальної площі		4980
2	Житловий фонд блокованих будинків	тис.м ² загальної площі		6372
3	Середня житлова забезпеченість для дуплексів	м ² /особу		35
	Середня житлова забезпеченість для таун-хаусів	м ² /особу		27
IV	КІЛЬКІСТЬ ДІЛЯНОК	од.		68
V	КІЛЬКІСТЬ БУДИНКІВ	од.		21
	УСТАНОВИ І ПІДПРИЄМСТВА ОБСЛУГОВУВАННЯ (РОЗРАХУНКОВІ)			
	Заклади дошкільної освіти	місць		12
	Заклади загальної середньої освіти	учнів		24
	Заклади первинної медичної допомоги:	відвід. за зміну		
	· для дорослих			3
	· для дітей			1
	Заклади вторинної та третинної медичної допомоги	ліжок		2
	Магазини, у т.ч.:	м ² торг пл		7,1
	· продовольчих товарів			3,0
	· непродовольчих товарів			4,1
	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять	м ² заг пл		6,1
	Майстерні побутового обслуговування	роб.місць		0,4
	Кладовища традиційного поховання	га		0,0204
	Пожежно-рятувальні підрозділи	авт.		1

№ п/н	Назва показників	Одиниця виміру	Існуючий стан	Проектні показники
V	ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА ТА МІСЬКИЙ ПАСАЖИРСЬКИЙ ТРАНСПОРТ			
1	Загальна кількість машино-місць постійного зберігання автомобілів, що будуть зберігатись на присадибних (приквартирних) ділянках.	маш.-місць		68
	ІНЖЕНЕРНЕ ОБЛАДНАННЯ			
	Водопостачання	Інформація наведена в окремій брошурі з грифом «Для службового користування»		
	Каналізація			
	Електропостачання			
	Газопостачання			
	Теплопостачання			
	ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ			
	Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	Інформація наведена в окремій брошурі з грифом «Для службового користування»		
	Протяжність закритих водостоків			

ПРОЕКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ І ОБМЕЖЕНЬ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

ЗБЛОКОВАНІ ЖИТЛОВІ БУДИНКИ

(назва об'єкта будівництва)

ЗАГАЛЬНІ ДАНІ:

1. село Крюківщина Бучанський район Київська область

(адреса або місце розташування земельної ділянки)

(ідентифікатор об'єкта будівництва або закінченого будівництвом об'єкта)

2. Виконавчий комітет Вишневої міської ради

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки: Відповідно до витягу з ДЗК:
01.01 Для ведення товарного
сільськогосподарського виробництва

Функціональне призначення 10102.0 Території житлової
відповідно до ДПТ: садибної забудови

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

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ:

1. до 3х поверхів без урахування мансарди – 12 м
Висота будівель може уточнюватись на стадії проектування, в залежності від конструктивних рішень
об'єкту (без зміни кількості поверхів).

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. До 50 %

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. До 112 осіб/га (при середньому складі сім'ї – 3 особи)

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. 4.1. Відстань від червоних ліній житлових вулиць – 3 м.
В умовах реконструкції допускається зменшувати відступи від червоних ліній до будинків і споруд з урахуванням сформованої забудови.
Прибудовані або окремо розміщені приміщення та тимчасові споруди для індивідуальної трудової та підприємницької діяльності допускається розташовувати на земельних ділянках по червоних лініях.
- 4.2. Протипожежні відстані між будинками або господарськими будівлями, що розташовані окремо, відповідно до ступеня їх вогнестійкості, а також віддаленість ємностей горючої рідини на присадибній ділянці (при опаленні будинків рідким паливом) слід приймати відповідно до протипожежних вимог. Мінімальні відстані складають **не менше 6 м** і визначаються відповідно до ступеню вогнестійкості будівлі (табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019). При розташуванні житлових будинків та громадських будівель на земельних ділянках необхідно забезпечувати вимоги санітарних норм та пожежних вимог, у тому числі для житлових та громадських будинків на суміжних земельних ділянках.
- 4.3. При розміщенні будинків в кварталах із сформованою забудовою для догляду за будинками і здійснення поточного ремонту відстань до межі суміжної земельної ділянки від найбільш виступаючої конструкції стіни будинку слід приймати **не менше ніж 1,0 м**. Для нової садибної забудови відстань від межі слід встановлювати **не менше 3 м**.

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. Відповідно до розділу «Обмеження у використанні земель»

Стратегії просторового розвитку

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

6. -

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

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

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

(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу містобудування
та архітектури)

(підпис)

(П.І.Б.)

Примітка:

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