

**«НАУКОВО-ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ РОЗВИТКУ ГРОМАД»  
LLC NPI**



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

Сертифікат: Серія АА № 001016  
Свідоцтво: ПК 38639433/000796-23  
Замовник: Управління містобудування та архітектури  
Вишневої міської ради  
Договір: № 38



**с. КРЮКІВЩИНА  
БУЧАНСЬКИЙ РАЙОН  
КИЇВСЬКА ОБЛАСТЬ**

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ**  
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЗАГАЛЬНОЮ ПЛОЩЕЮ 3,1811 ГА  
ПО ВУЛИЦІ ВІДРОДЖЕННЯ В СЕЛІ КРЮКІВЩИНА  
БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

**СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ**

**Директор**

**Заступник директора,  
головний архітектор інституту**



**Микола СЮР**



**Тетяна ВАСИЛЬЦОВА**

Київ 2026

ГАРАНТІЙНИЙ ЗАПИС  
ПРО ВІДПОВІДНІСТЬ ПРОЄКТУ ДІЮЧИМ НОРМАМ І ПРАВИЛАМ

Містобудівна документація «Детальний план території земельної ділянки загальною площею 3,1811 га по вул. Відродження в селі Крюківщина Бучанського району Київської області» розроблена згідно з чинними нормами, правилами, інструкціями та державними стандартами.

Головний архітектор проєкту



Тетяна ВАСИЛЬЦОВА

Інженерн-землевпорядник



Андрій СТЕПАНЮК

## ЗМІСТ

I. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ.....	4
1. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО РОЗСЕЛЕННЯ, ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ .....	4
2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ .....	4
3. ОЦІНКА СТРУКТУРИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.....	4
II. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ.....	8
1. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ .....	8
2. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ .....	8
2.1. Існуючі обмеження у використанні земель .....	8
2.2. Проєктні обмеження у використанні земель .....	8
2.3. Встановлені обмеження у використанні земель.....	9
3. ПРОСТОРОВА КОМПОЗИЦІЯ ТЕРИТОРІЇ.....	13
4. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА.....	21
4.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура .....	21
4.2. Організація паркувального простору .....	22
5. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ.....	24
5.7. Санітарне очищення території.....	24
6. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ.....	25
III. ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ.....	25
1. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ .....	25
2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ .....	27
2.1. Заходи з землеустрою .....	27
2.2. Реєстрація земельних ділянок.....	32
2.3. Формування земельних ділянок .....	32
3. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА.....	33
ДОДАТКИ .....	34
ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ .....	43
СУПРОВІДНІ ДОКУМЕНТИ .....	46

# **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 в районі вул. Відродження на відстані близько 1,5 км до центру села.

Площа ДПТ визначена відповідно до викопіювання з генерального плану села Крюківщина та становить 3,5 га.

Територія проектування межує:

↑ на півночі – з раніше відведеними територіями житлової багатоквартирної забудови на яких ведеться поточне будівництво;

→ на сході – з існуючої житловою садибною забудовою та землями сільськогосподарського призначення;

↓ на півдні – з раніше відведеними територіями житлової багатоквартирної забудови на яких ведеться поточне будівництво та землями сільськогосподарського призначення;

← на заході – з раніше відведеними (незабудованими) територіями житлової садибної забудови.

Сполучення ДПТ з прилеглими функціональними зонами села Крюківщина відбувається за рахунок існуючої житлової вулиці Мальцева, що проходить у південно-східному напрямку від меж ДПТ та сполучається з вул.Одеська, а також місцевих проїздів, що сполучаються з вул.В.Стуса (м.Вишневе) у північно-західному напрямку.

Існуючі заклади обслуговування населення розташовані в центрі села Крюківщина, у західному напрямку від меж ДПТ, у тому числі дошкільний навчальний заклад «Барвінок» за адресою вул. Балуюка, 2а; Крюківщинська ЗОШ І-ІІІ ступенів – вул. Мічуріна, 12 а.

## **2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ**

Територія в межах проектування вільна від забудови, вкрита трав'яною рослинністю. В південній частині ДПТ проходять місцеві проїзди. В центральній та північній частині ДПТ наявні порушення рельєфу.

## **3. ОЦІНКА СТРУКТУРИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

Територія в межах проектування площею 3,5 га знаходиться у східній частині с.Крюківщина в районі вул. Відродження.

Цільове призначення, вид використання, тип власності та категорія земельних ділянок приведена в таблиці 1.3.1.

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

# ПЕРЕЛІК ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ ПРОЄКТУВАННЯ

Табл. 1.3.1

№ з/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Тип власності	Цільове призначення	Категорія земель	Загальна площа ділянки, га	Площа земельної ділянки в межах проєктування, га	Код угіддя (згідно (КВЗУ))		Землевласник/землекористувач
							007 01	007 02	
1	3222484001:01:024:2026	Приватна власність	02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	Землі житлової та громадської забудови	2,8556	2,8556	2,8556		ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БЕСТБУД Девелопмент"
2	3222484001:01:024:0184	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	0,48	0,1372	0,48		ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СТРОЙ-ІНВЕСТ ХОЛДІНГ" /ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНФІНІТІ СЕРВІЗ»
3	3222484001:01:024:0170	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	0,1843	0,0434	0,1843		ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНФІНІТІ СЕРВІЗ»
4	3222484001:01:024:2023	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	0,104	0,104	0,104		ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БЕСТБУД Девелопмент"
5	3222484001:01:024:5179	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	0,2541	0,0041	0,2541		ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНФІНІТІ СЕРВІЗ»
6	3222484001:01:024:5446	Приватна власність	02.03 Для будівництва і обслуговування	Землі житлової та	0,0596	0,0483		0,0596	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГРАНД

№ з/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Тип власності	Цільове призначення	Категорія земель	Загальна площа ділянки, га	Площа земельної ділянки в межах проектування, га	Код угіддя (згідно (КВЗУ))		Землевласник/землекористувач
							007 01	007 02	
			багатоквартирного житлового будинку	громадської забудови					ДЕВЕЛОПМЕНТ ГРУП"
7	3222484001:01:024:5493	Приватна власність	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	Землі житлової та громадської забудови	0,0675	0,0552	0,0675		ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГРАНД ДЕВЕЛОПМЕНТ ГРУП"
8	3222484001:01:024:5495	Приватна власність	02.09 Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови	Землі житлової та громадської забудови	0,1029	0,0074	0,1029		ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГРАНД ДЕВЕЛОПМЕНТ ГРУП"
9	3222484001:01:024:2025	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	0,0807	0,071	0,0807		ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БЕСТБУД Девелопмент"
10	3222484001:01:024:2024	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	0,0563	0,0563	0,0563		ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БЕСТБУД Девелопмент"
11	3222484001:01:024:5462	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	0,0689	0,0083	0,0689		ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНФІНІТІ СЕРВІЗ»
12	3222484001:01:024:0166	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	0,0266	0,0247	0,0266		ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНФІНІТІ СЕРВІЗ»
13	3222484001:01:024:0167	Приватна	02.01 Для будівництва і	Землі	0,0246	0,0246	0,0246		ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ

№ з/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Тип власності	Цільове призначення	Категорія земель	Загальна площа ділянки, га	Площа земельної ділянки в межах проектування, га	Код угоддя (згідно (КВЗУ))		Землевласник/землекористувач
							007 01	007 02	
		власність	обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	житлової та громадської забудови					ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БЕСТБУД Девелопмент"
14	3222484001:01:024:0172	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	0,0599	0,0599	0,0599		ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БЕСТБУД Девелопмент"

## II. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ

### 1. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ

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

### 2. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ

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

#### 2.1. Існуючі обмеження у використанні земель

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

Назва об'єкту	Тип обмеження	Код обмеження	Розмір обмеження	Обґрунтування
Території вулиць та доріг	Територія в червоних лініях	06.01.1	25 м 15 м	ГП с.Крюківщина (затверджений рішенням сесії Вишневої міської ради № 1-01/XL8-46 від 19.12.2024 )
Міжнародний аеропорт "Київ" (Жуляни)	Поверхня обмеження забудови (конічна поверхня: висота будівель від 50м до 150м від 288,88 до 328,88 в БСВ)	06.05.2	-	Порядок встановлення обмежень використання приаеродромної території

Існуючі планувальні обмеження в розрізі земельних ділянок наведені у табл.2.

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

#### 2.2. Проєктні обмеження у використанні земель

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

Назва об'єкту	Тип обмеження	Код обмеження	Розмір обмеження	Обґрунтування
Червоні лінії вулиць	Території в лініях регулювання забудови	06.01.5	3 м	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»

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

### **2.3. Встановлені обмеження у використанні земель**

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

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

## ІСНУЮЧІ ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ В РОЗРІЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Таблиця. 2

№	Земельні ділянки на які поширюється обмеження	Код обмеження	Назва обмеження	Назва об'єкту	Площа обмеження земельної ділянки в межах ДПТ, га	Розмір обмеження, м	Обґрунтування
1	3222484001:01:024:2026	06.05.2	Поверхня обмеження забудови (внутрішня горизонтальна поверхня: висота будівель до 150м від 228,88 до 328,88 в БСВ)	Міжнародний аеропорт "Київ" (Жуляни)	2,8556	-	Порядок встановлення обмежень використання приаеродромної території
2	3222484001:01:024:0184	06.05.2	Поверхня обмеження забудови (внутрішня горизонтальна поверхня: висота будівель до 150м від 228,88 до 328,88 в БСВ)	Міжнародний аеропорт "Київ" (Жуляни)	0,0215	-	Порядок встановлення обмежень використання приаеродромної території
		06.01.1	Території в червоних лініях	Території вулиць та доріг	0,0215	25	ГП с.Крюківщина
3	3222484001:01:024:0170	06.05.2	Поверхня обмеження забудови (внутрішня горизонтальна поверхня: висота будівель до 150м від 228,88 до 328,88 в БСВ)	Міжнародний аеропорт "Київ" (Жуляни)	0,0434	-	Порядок встановлення обмежень використання приаеродромної території
		06.01.1	Території в червоних лініях	Території вулиць та доріг	0,0434	25	ГП с.Крюківщина
4	3222484001:01:024:2023	06.05.2	Поверхня обмеження забудови (внутрішня горизонтальна поверхня: висота будівель до 150м від 228,88 до 328,88 в БСВ)	Міжнародний аеропорт "Київ" (Жуляни)	0,104	-	Порядок встановлення обмежень використання приаеродромної території
		06.01.1	Території в червоних лініях	Червоні лінії	0,104	25	ГП с.Крюківщина
5	3222484001:01:024:5179	06.05.2	Поверхня обмеження забудови (внутрішня горизонтальна поверхня: висота будівель до 150м від 228,88 до 328,88 в БСВ)	Міжнародний аеропорт "Київ" (Жуляни)	0,0041	-	Порядок встановлення обмежень використання приаеродромної території
		06.01.1	Території в червоних лініях	Території вулиць та доріг	0,0041	25	ГП с.Крюківщина

№	Земельні ділянки на які поширюється обмеження	Код обмеження	Назва обмеження	Назва об'єкту	Площа обмеження земельної ділянки в межах ДПТ, га	Розмір обмеження, м	Обґрунтування
6	3222484001:01:024:5446	06.05.2	Поверхня обмеження забудови (внутрішня горизонтальна поверхня: висота будівель до 150м від 228,88 до 328,88 в БСВ)	Міжнародний аеропорт "Київ" (Жуляни)	0,0483	-	Порядок встановлення обмежень використання приаеродромної території
		06.01.1	Території в червоних лініях	Території вулиць та доріг	0,0066	25	ГП с.Крюківщина
7	3222484001:01:024:5493	06.05.2	Поверхня обмеження забудови (внутрішня горизонтальна поверхня: висота будівель до 150м від 228,88 до 328,88 в БСВ)	Міжнародний аеропорт "Київ" (Жуляни)	0,0552	-	Порядок встановлення обмежень використання приаеродромної території
8	3222484001:01:024:5495	06.05.2	Поверхня обмеження забудови (внутрішня горизонтальна поверхня: висота будівель до 150м від 228,88 до 328,88 в БСВ)	Міжнародний аеропорт "Київ" (Жуляни)	0,0074	-	Порядок встановлення обмежень використання приаеродромної території
9	3222484001:01:024:2025	06.05.2	Поверхня обмеження забудови (внутрішня горизонтальна поверхня: висота будівель до 150м від 228,88 до 328,88 в БСВ)	Міжнародний аеропорт "Київ" (Жуляни)	0,0204		Порядок встановлення обмежень використання приаеродромної території
		06.01.1	Території в червоних лініях	Території вулиць та доріг	0,0204	25 15	ГП с.Крюківщина
10	3222484001:01:024:2024	06.05.2	Поверхня обмеження забудови (внутрішня горизонтальна поверхня: висота будівель до 150м від 228,88 до 328,88 в БСВ)	Міжнародний аеропорт "Київ" (Жуляни)	0,0563	-	Порядок встановлення обмежень використання приаеродромної території
11	3222484001:01:024:5462	06.05.2	Поверхня обмеження забудови (внутрішня горизонтальна поверхня: висота будівель до 150м від 228,88 до 328,88 в БСВ)	Міжнародний аеропорт "Київ" (Жуляни)	0,0083	-	Порядок встановлення обмежень використання приаеродромної території
		06.01.1	Території в червоних лініях	Території вулиць та доріг	0,0083	25	ДБН Б,2,2-12:2019 «Планування та забудова територій»

№	Земельні ділянки на які поширюється обмеження	Код обмеження	Назва обмеження	Назва об'єкту	Площа обмеження земельної ділянки в межах ДПТ, га	Розмір обмеження, м	Обґрунтування
12	3222484001:01:024:0166	06.05.2	Поверхня обмеження забудови (внутрішня горизонтальна поверхня: висота будівель до 150м від 228,88 до 328,88 в БСВ)	Міжнародний аеропорт "Київ" (Жуляни)	0,0247	-	Порядок встановлення обмежень використання приаеродромної території
		06.01.1	Території в червоних лініях	Території вулиць та доріг	0,0247	25	ДБН Б,2,2-12:2019 «Планування та забудова територій»
13	3222484001:01:024:0167	06.05.2	Поверхня обмеження забудови (внутрішня горизонтальна поверхня: висота будівель до 150м від 228,88 до 328,88 в БСВ)	Міжнародний аеропорт "Київ" (Жуляни)	0,0246	-	Порядок встановлення обмежень використання приаеродромної території
		06.01.1	Території в червоних лініях	Території вулиць та доріг	0,0246	25	ДБН Б,2,2-12:2019 «Планування та забудова територій»
14	3222484001:01:024:0172	06.05.2	Поверхня обмеження забудови (внутрішня горизонтальна поверхня: висота будівель до 150м від 228,88 до 328,88 в БСВ)	Міжнародний аеропорт "Київ" (Жуляни)	0,0599	-	Порядок встановлення обмежень використання приаеродромної території
		06.01.1	Території в червоних лініях	Території вулиць та доріг	0,0599	25	ДБН Б,2,2-12:2019 «Планування та забудова територій»

### 3. ПРОСТОРОВА КОМПОЗИЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

Площа території проектування визначена відповідно до викопіювання з генерального плану села Крюківщина та становить 3,5 га.

Згідно з генеральним планом села Крюківщина Бучанського району Київської області (внесення змін), затвердженого рішенням сесії Вишневої міської ради № 1-01/XL8-46 від 19.12.2024 територія проектування визначена як територія багатоквартирної забудови, яка розташована у сільбищній зоні населеного пункту, поблизу центральної частини с.Крюківщина, в районі вул. Відродження.

ДПТ на проєктний період межує:

↑ на півночі – з проєктною житловою вулицею та проєктною житловою багатоквартирною забудовою середньої поверховості;

← на сході – з проєктним закладом загальної середньої освіти, проєктною житловою вулицею та існуючою житловою садибною забудовою;

↓ на півдні – з вул.Відродження (на проєкт – головною вулицею с.Крюківщина), проєктною житловою багатоквартирною забудовою підвищеної поверховості, територіями підприємств для обслуговування та зберігання автотранспортних засобів (відкритих автомобільних стоянок), проєктним закладом дошкільної освіти, проєктними зеленими насадженнями загального користування;

→ на заході – з проєктною житловою вулицею, проєктною житловою багатоквартирною багатоповерховою забудовою, проєктною громадською забудовою.

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

- місцезнаходження території проектування 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;
- забезпечення проєктної житлової забудови відповідним рівнем благоустрою;
- дотримання санітарних та протипожежних норм при розміщенні проєктної забудови;
- забезпечення рівня комфорту житлової забудови не нижче мінімально допустимого;
- створення без бар'єрного середовища в межах території проектування.

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

- проєктні рішення містобудівної документації вищого рівня (ГП с.Крюківщина);
- планувальні обмеження, що розповсюджуються на територію а межах проектування;
- забезпечення санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших містобудівних умов.

Проєктним рішенням в межах ДПТ передбачено розвиток житлової багатоквартирної (багатоповерхової) забудови - розміщення 4-ох багатосекційних дев'ятиповерхових будинків, з комерційними приміщеннями в цокольному поверсі. Характеристика будинків наведена в таблиці 3.1.

Житлові будинки передбачено розмістити по периметру території проектування з організацією внутрішньо квартального простору – внутрішніх дворів. У внутрішніх дворах

запропоновано розмістити комплекс майданчиків для обслуговування населення, тимчасової стоянки велосипедів. Внутрішні двори запроектовані з обмеженим рухом транспорту, із забезпеченням можливості проїзду спец.техніки, планувальною структурою передбачені наскрізні проїзди в житлових будинках. Передбачено освоєння підземного простору для влаштування багаторівневого підземного паркінгу.

Розміщення об'єктів повсякденного обслуговування населення в межах ДПТ передбачено у вбудовано-прибудованих комерційних (громадських) приміщеннях у цокольному поверсі багатоквартирних житлових будинків.

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. Мінімальні відстані складають не менше 8 м і визначаються відповідно до ступеню вогнестійкості будівлі (табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019).

Між фасадами з вікнами багатосекційних житлових будинків (9 поверхів) відстані (побутові розриви) прийняті відповідно до вимог ДБН В.2.2-12:2019 та складають не менше 20 м.

Освоєння території в межах проектування передбачено у короткостроковий період (до 5ти років).

В межах ДПТ, відповідно до Класифікатору видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок визначене функціональне призначення території:

- ❖ **території житлової багатоквартирної забудови** (код виду функціонального призначення **10101.0**) площа яких становить – **3,1 га**, що складає 88,6 % від загальної площі ДПТ.
- ❖ **території вулиць та доріг (20300.0)** загальною площею - **0,4 га** – 11,4 %.

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

### ***Житлові будинки***

В межах території проектування передбачено розміщення 4-ох багатосекційних (16 секцій), дев'ятиповерхових будинків з загальною кількістю квартир – 1503 одиниць. Кількість проектного населення прийнято **2090 особи**. Щільність населення (брутто) 299 осіб/га.

В основу розрахунків чисельності населення нового житлового фонду покладений принцип розселення сімей в багатоквартирному житловому фонді з розрахунку, що кожна родина (домогосподарство) мешкає в окремій квартирі. Загальний обсяг житлового фонду багатоквартирної житлової забудови, що проектується, розрахований згідно з нормативною житловою забезпеченістю, яка дорівнює 21 м<sup>2</sup> на 1 людину + 10,5 м<sup>2</sup> на домогосподарство.

Характеристика проектного житлового фонду наведена у таблиці 3.1. Загальна площа забудови в межах ДПТ становить - **10140,0 м<sup>2</sup>**, загальна площа квартир, у т.ч. житлова площа - **60720,00 м<sup>2</sup>**, кількість проектного населення – **2090 особи**. Середня житлова забезпеченість у багатоквартирній забудові складе 29,1 м<sup>2</sup>/особу.

В проектних житлових багатоквартирних будинках співвідношення квартир по кількості кімнат прийнято згідно з розподілу:

1-кімнатні	963	(64,0 %)
2-кімнатні	684	(36,0 %)
<b>ВСЬОГО</b>	<b>1503</b>	<b>(100%)</b>

### ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИТЛОВОГО ФОНДУ ЖИТЛОВОЇ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ В МЕЖАХ ДПТ

Таблиця 3.1

№ будинку/ секції	Площа забудови, м²	Поверхо вість,пов.	Загальна площа, м²	Кількість квартир, од.			Заг.площа квартир, у т.ч. житл.площа , м²	Площа комерц. приміщень, м²	Кількість населення, осіб
Будинок №1	1930,0	9	19300	1-кімнатні	2-кімнатні	3-кімнатні	11480,00	1150	396
				189	99	0			
				288					
Секція №1	800,0	9	8000	1-кімнатні	2-кімнатні	3-кімнатні	4590,00	450	148
				72	45	0			
				117					
Секція №2	380,0	9	3800	1-кімнатні	2-кімнатні	3-кімнатні	2340,00	200	92
				36	18	0			
				54					
Секція №3	750,0	9	7500	1-кімнатні	2-кімнатні	3-кімнатні	4550,00	500	156
				81	36	0			
				117					
Будинок №2	1930	9	19300	1-кімнатні	2-кімнатні	3-кімнатні	11480,00	1150	396
				189	243	0			
				288					
Секція №1	800,0	9	8000	1-кімнатні	2-кімнатні	3-кімнатні	4590,00	450	148
				72	45	0			
				117					
Секція №2	380,0	9	3800	1-кімнатні	2-кімнатні	3-кімнатні	2340,00	200	92
				36	18	0			
				54					
Секція №3	750,0	9	7500	1-кімнатні	2-кімнатні	3-кімнатні	4550,00	500	156
				81	36	0			
				117					
Будинок №3	3140,0	9	31400	1-кімнатні	2-кімнатні	3-кімнатні	18950,00	1850,0	656
				297	171	0			
				468					
Секція №1	800,0	9	8000	1-кімнатні	2-кімнатні	3-кімнатні	4590,00	450	148
				72	45	0			
				117					
				1-кімнатні	2-кімнатні	3-кімнатні			

№ будинку/ секції	Площа забудови, м <sup>2</sup>	Поверхо вість,пов.	Загальна площа, м <sup>2</sup>	Кількість квартир, од.			Заг.площа квартир, у т.ч. житл.площа , м <sup>2</sup>	Площа комерц. приміщень, м <sup>2</sup>	Кількість населення, осіб
Секція №2	380,0	9	3800	36	18	0	2340,00	200	92
				54					
Секція №3	750,0	9	7500	1-кімнатні	2-кімнатні	3-кімнатні	4550,00	500	156
				81	36	0			
				117					
Секція №4	550,0	9	5500	1-кімнатні	2-кімнатні	3-кімнатні	3105,00	300	114
				36	36	0			
				72					
Секція №5	660,0	9	6600	1-кімнатні	2-кімнатні	3-кімнатні	4365,00	400	146
				72	36	0			
				108					
Будинок №4	3140,0	9	31400	1-кімнатні	2-кімнатні	3-кімнатні	18810,00	1850	642
				288	171	0			
				459					
Секція №1	800,0	9	8000	1-кімнатні	2-кімнатні	3-кімнатні	4590,00	450	148
				72	45	0			
				117					
Секція №6	790,0	9	7900	1-кімнатні	2-кімнатні	3-кімнатні	4770,00	500	155
				72	45	0			
				117					
Секція №2	380,0	9	3800	1-кімнатні	2-кімнатні	3-кімнатні	2340,00	200	92
				36	18	0			
				54					
Секція №6	790,0	9	7900	1-кімнатні	2-кімнатні	3-кімнатні	4770,00	500	155
				72	45	0			
				117					
Секція №2	380,0	9	3800	1-кімнатні	2-кімнатні	3-кімнатні	2340,00	200	92
				36	18	0			
				54					
РАЗОМ Буд.№1-4 16 секцій	10140,0	9	101400	1-кімнатні	2-кімнатні	3-кімнатні	60720,00	6000,0	2090
				963	684	0			
				1503					

Примітка:

\*У цокольному поверсі багатоквартирних житлових будинків передбачено розміщення вбудовано-прибудованих комерційних (громадських) приміщень.

### ***Благоустрій території***

На території проектування передбачені заходи щодо комплексного благоустрою території, озеленення, проектування внутрішніх проїздів та пішохідних доріжок з твердим покриттям. В межах проектування передбачені житлові вулиці в червоних лініях (згідно з рішеннями ГП с.Крюківщина), а також проїзди, що забезпечують під'їзд транспорту, проїзду спец.техніки, у т.ч. для доступу пожежних автомобілів.

Проектним рішенням передбачено створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших груп населення шляхом організації безперешкодного руху пішоходів по території проектування.

З метою забезпечення оптимальних умов проживання в межах ДПТ виконано розрахунок площі озелених територій відповідно до вимог ДБН Б.2.2-5:2011 та ДБН Б.2.2-12:2019 – 13 м<sup>2</sup> на особу. Площа зелених насаджень загального користування, необхідних для перспективного населення складає 2,717 га. Потребу населення у озелених територіях забезпечать зелені насадження загального користування (парки, сквери), що розташовані за межами проектування, згідно з рішеннями ГП с.Крюківщина.

У внутрішньо-дворових просторах проектної житлової забудови передбачено розміщення комплексу майданчиків: для ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку, відпочинку дорослого населення, занять фізкультурою, тимчасової стоянки велосипедів. Також проектом передбачаються майданчики для збору побутових відходів та відкриті автомобільні стоянки для тимчасового зберігання автомобілів, території зелених насаджень обмеженого користування, зелених насаджень в зоні інженерних мереж.

Композиційне вирішення внутрішньо-дворових просторів формується у вигляді перетікаючих зон з радіальними, згрупованими майданчиками різного розміру та призначення (для ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку, відпочинку дорослого населення, занять фізкультурою) з відповідними елементами благоустрою (лавками, тіньовими навісами, спортивним та дитячим устаткуванням). Поєднання різних функціональних зон внутрішньо-дворового простору відбувається за рахунок радіальних алей які повторюють контури майданчиків та плавно перетікають між ними. Відділення різнофункціональних зон одна від одної пропонується за рахунок висадки розмежовуючих композицій зелених насаджень у вигляді груп кущів, дерев, квіткових клумб, елементів вертикального озеленення та ін.

У внутрішніх дворах житлових будинків передбачені проїзди, що забезпечують під'їзд індивідуального легкового транспорту до під'їздів будинку, підземних паркінгів, укриттів, відкритих автостоянок для тимчасового зберігання індивідуального легкового транспорту, а також для проїзду спец. техніки.

Організація внутрішньо квартального простору багатоквартирної забудови з розміщення ігрових майданчиків для дітей дошкільного й молодшого шкільного віку, майданчиків для відпочинку дорослого населення, для занять фізкультурою та господарських цілей виконана згідно розрахунку у відповідності до таблиці 6.4 ДБН Б.2.2-12:2019 зі зміною №1 та наведено в таблиці 3.3.

В межах проектування передбачено розміщення комплексу майданчиків для обслуговування населення загальною площею 0,2300 га, що задовольняє розрахункову потребу.

## РОЗРАХУНОК МАЙДАНЧИКІВ У СКЛАДІ ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ

Таблиця 3.3

№	НАЙМЕНУВАННЯ	Питомі розміри майданчиків, м2/особу	Розрахункові розміри майданчиків, м2
1	Для ігор дітей дошкільного і молодшого віку	0,7	1463
2	Для відпочинку дорослого населення	0,2	418
3	Для занять фізкультурою*	0,2	418
4	Для тимчасової стоянки автомобілів**		
5	Для тимчасової стоянки велосипедів**	0,1	209
6	Для збирання побутових відходів** (наземний/підземний спосіб)	0,07	146,3
		0,03	62,7
7	Для вихову домашніх тварин***	0,3	627
8	Для господарських цілей	0,1	209
	<b>ВСЬОГО</b>		<b>3553</b>

*Примітка:*

\*майданчики для занять фізкультурою рекомендується розміщати як окрему озеленену зону, що обслуговує мікрорайон або групу житлових кварталів, які формують цілісність мікрорайону. За наявності озелененої зони з майданчиками для занять фізкультурою їх площу в межах прибудинкових територій слід передбачати за нормою 0,2 м<sup>2</sup> на одну особу при дотриманні нормативу зелених насаджень обмеженого користування 6 м<sup>2</sup> на одну особу.

\*\* Майданчики для вихову домашніх тварин слід влаштовувати поза межами прибудинкових територій на спеціально-визначених ділянках на відстані не менше ніж 40 м від вікон житлових будинків та майданчиків для ігор і відпочинку та занять фізкультурою.

\*\*\* Показники площ майданчиків враховані в площі твердого покриття.

Прибудинкова територія включає обов'язковий перелік елементів благоустрою, а саме: тверді види покриття проїзду (асфальтобетонне покриття), пішохідних доріжок (фігурні елементи мощення), покриття майданчиків (м'які або газонні види покриття для спортивних майданчиків), елементи сполучень поверхонь, обладнання майданчиків, освітлювальне обладнання, урни, контейнери для збирання ТПВ, обладнання для паркування автомобілів та велосипедів, інформаційне обладнання (дорожні знаки, вказівники та ін.).

Озеленення прибудинкової території сформоване між вимощенням житлових будинків і проїздами (прибудинкові смуги озеленення), між проїздами та зовнішніми межами територій у вигляді квітників, клумб, компактних груп кущів, дерев декоративних видів порід.

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, визначених місць для паркування автомобілів маломобільних груп населення найближче до входу у житлові приміщення.

В ДПТ дотримана нормативна площа зелених насаджень обмеженого користування, що згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, розраховується 6м<sup>2</sup> на 1 особу, а отже складає не менше 1,254 га. Площа зелених насаджень обмеженого користування на проєктний період складає 1,26 га, що повністю задовольняє розрахункову потребу.

### *Громадські простори*

Для визначення необхідних об'єктів обслуговування соціальної сфери (установ та організацій громадського обслуговування населення), виконаний розрахунок, що наведений у таблиці 3.4 для проектної чисельності населення детального плану території, яка складає 2090 осіб, згідно нормативів (додаток Е.1 ДБН Б.2.2-12:2019 зі зміною № 1).

Потребу у місцях закладів громадського обслуговування задовольняється за рахунок об'єктів і установ громадського обслуговування розміщених в межах та за межами проектування.

#### **РОЗРАХУНОК І РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТІВ ГРОМАДСЬКОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ ЖИТЛОВОГО КВАРТАЛУ**

*Таблиця 3.4*

№	Найменування	Одиниця виміру	Нормативний показник на 1000 чол.	Потреба за проектом	Розміщення
	<b>Населення</b>	<b>тис. чол.</b>	<b>2,090</b>		
1.	Заклади дошкільної освіти	місць	60	125	За межами проектування
2.	Заклади загальної середньої освіти	учнів	137	286	За межами проектування
3.	Заклади (центри) первинної медичної допомоги*:	відвід.за зміну		41,7	За межами проектування
	Для дорослих		15	31,3	
	Для дітей		5	10,4	
4.	Заклади (центри) вторинної медичної допомоги*	ліжок	9,5	20	За межами проектування
5	Будинки-інтернати для людей похилого віку, ветеранів війни і праці (з 60 років)	місць	3,1	6,5	За межами проектування
6	Будинки-інтернати для дорослих людей з інвалідністю, з фізичними порушеннями (з 18 років)	місць	3,1	6,5	За межами проектування
7	Психоневрологічні інтернати (з 18 років)	місць	3	6,5	За межами проектування
8	Прим. для фізкультурно-оздоровчих занять у житл.кварталі	м <sup>2</sup>	50	104,5	За межами проектування
9	Спортивні зали загального користування, охоплени приміщення реабілітаційного призначення	м <sup>2</sup> площі підлоги	40	83,6	За межами проектування

№	Найменування	Одиниця виміру	Нормативний показник на 1000 чол.	Потреба за проектом	Розміщення
10	Басейни криті й відкриті загального користування для населення	Кв.м дзеркала води	20	42	За межами проектування
10	Універсальна зала	місць	10	21	За межами проектування
11	Клубні приміщення (за місцем проживання)	місць	15	31	За межами проектування
12	Заклади торгівлі Магазини прод. товарів Магазини непрод. товарів	м <sup>2</sup>	35 15 20	73,1 31,3 41,8	За межами проектування
13	Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)	місць	7	15	За межами проектування
15	Майстерні побутового обслуговування	роб.місць	2	4	За межами проектування
16	Відділення зв'язку	Об'єкт	0,39	0,8	За межами проектування
17	Опорний пункт охорони порядку	м <sup>2</sup> загальної площі на мікрорайон	30	62,7	За межами проектування
18	Громадські вбиральні	Прилад	1	2	За межами проектування
19	Пожежно-рятувальні підрозділи	Авто.	Один на 6,5 тис осіб	0,3	За межами проектування
20	Кладовище традиційного поховання	га	0,1	0,209	За межами проектування

\* Примітка: У зв'язку з тим, що розділ Заклади охорони здоров'я виключено з ДБН Б.2.2-12:2019 (мережа закладів охорони здоров'я формується відповідно до законодавства), розрахунок проводився за середньостатистичними показниками по території України

Проектними рішеннями в межах детального плану передбачено розміщення комерційних приміщень у цокольних поверхах житлових будинків, загальною площею – 6000 м<sup>2</sup>. Склад комерційних приміщень вирішується на подальших стадіях проектування.

В складі комерційних приміщень можливе розміщення об'єктів обслуговування населення:

- Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі розрахункова потреба яких - 104,5 м<sup>2</sup>;
- Спортивні зали загального користування, охоплюючи приміщення

реабілітаційного призначення розрахункова потреба яких - 83,6 м<sup>2</sup> площі підлоги;

- Басейни криті й відкриті загального користування для населення розрахункова потреба яких 42 м<sup>2</sup> дзеркала води;
- Клубні приміщення (за місцем проживання) – на 31 місць.
- Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства) – 15 місця
- Майстерні побутового обслуговування – 4 робочих місць
- Відділення зв'язку
- Заклади торгівлі
- Громадські вбиральні, тощо

Потреба місць у закладах обслуговування населення буде враховано за межами проектування детального плану відповідно до рішень ГП с. Крюківщина з урахуванням нормативного радіусу обслуговування даних об'єктів. Проектні заклади дошкільної освіти та заклади загальної середньої освіти розташовані у радіусі бл.500 м від меж ДПТ, відповідно до рішень містобудівної документації вищого рівня – ГП с.Крюківщина.

Існуючі заклади загальної середньої освіти та дошкільної освіти розташовані у центрі села Крюківщина, у західному 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 функціональними зонами в межах проектування (житлової садибної забудови), з центром с. Крюківщина та прилеглими населеними пунктами.

Під'їзди до території будуть здійснюватися від житлових вулиць, що прилягають до території проектування та вул. Відродження. Основною вулицею, що сполучає територію проектування з центром села та житловими кварталами є вул.Відродження, що на проектний період передбачена як головна вулиця села (згідно з рішеннями ГП с.Крюківщина).

Класифікацію вуличної мережі прийнято згідно з рішеннями генерального плану с. Крюківщина (внесення змін):

❖ Проектна головна вулиця села (вул. Відродження) – забезпечує основний під'їзд від території проектування до центральної частини села та проходить вздовж північної межі ДПТ:

Ширина в червоних лініях – 25,0 м,  
Проїжджа частина – 12,0 м (по 6 м в кожную сторону).

❖ Житлова вулиця – забезпечує під'їзд до зони житлової забудови та проходить вздовж східної межі ДПТ:

Ширина в червоних лініях – 15,0 м,  
Проїжджа частина – 6,0 м (смуга руху – 3,0 м).

❖ Житлова вулиця – забезпечує під'їзд до житлових будинків та проходить з західної сторони ДПТ:

Ширина в червоних лініях – 25,0 м,  
Проїжджа частина – 12,0 м (по 6 м в кожную сторону).

Проїзди – передбачаються для забезпечення руху легкового та спец.транспорту в межах ДПТ, заїзду у підземні паркінги, під'їзду до житлових будинків.

- ❖ Односторонній проїзд – 4 м.
- ❖ Пішохідні доріжки з можливістю проїзду спец.техніки – 3,5 м.
- ❖ Пішохідні доріжки передбачені вздовж житлових вулиць, проїздів, ширина – 1,5 м.
- ❖ Велосипедні смуги в межах території проектування, передбачені вздовж проектних та існуючих житлових вулиць, будуть використовуватись для руху велосипедистів, ширина – 1,85 м.

На односмугових проїздах передбачені роз'їзні майданчики шириною 6 м і завдовжки 15 м на відстані не більше 75 м один від одного.

Поперечні профілі вулиць приведені на кресленні поперечних профілів вулиць у М 1:100 (див. креслення).

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 груп населення. При будівництві будинків і споруд, а також при облаштуванні території рекомендовано враховувати різні види тактильних засобів на пішохідних шляхах, спорудження сходів і пандусів, вимоги до застосування опоряджувальних матеріалів для організації шляхів евакуації, тощо.

Враховуючи світовий досвід, як альтернативу громадському транспорту або авто, запропоновано велосипеди. Проектними рішеннями передбачено рух велосипедів змішаним з автомобільним, оскільки очікується низька інтенсивність руху в межах ДПТ.

### ***Громадський транспорт***

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**

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

Розміри одного машино/місця на автостоянках постійного зберігання автомобілів (з врахуванням мінімально припустимих зазорів безпеки  $0,5\text{ м} - 2,5\text{ м} \times 5,3\text{ м} = 13,25\text{ м}^2$ ). Нормативна площа одного машино/місця для тимчасового перебування автотранспорту, визначена в розмірі  $11,5\text{ м}^2$  ( $2,3\text{ м} \times 5,0\text{ м}$ ), без врахування проїздів, згідно з підпунктом 5.2 пунктом 5 ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», затвердженого наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 07.02.2007 року №44.

Відповідно до примітки 2 в таблиці 10.5 ДБН Б.2.2-12:2019 на відкритих автостоянках біля закладів культурно-побутового обслуговування, підприємств торгівлі, а також на автостоянках для постійного зберігання автомобілів необхідно виділяти місця для особистих автотранспортних засобів маломобільних груп населення, що визначені спеціальною

розміткою і спеціальними знаками. Місткість їх визначена від загальної місткості автостоянки і складає 4 маш.-місця до 100 автомобілів на стоянці. Нормативна площа одного машино-місця для особистих автотранспортних засобів людей з інвалідністю визначена в розмірі 17,5 м<sup>2</sup> (3,5м x 5,0 м) відповідно до підпункту 6.3 пункту 5 ДБН В.2.3-15-2007.

Розрахунок місць для зберігання автомобілів приведений у таблиці 4.1, згідно з таблицею 10.5 ДБН Б.2.2-12:2019. При розрахунках потреби в машино місцях було прийнято наступні коефіцієнти:

Коефіцієнт 0,5 – для периферійної зони населеного пункту;

Коефіцієнт 0,5 – для однокімнатних квартир;

Коефіцієнт 0,15 – для тимчасового зберігання автомобілів (гостьові стоянки).

Потреба у машино-місцях згідно з розрахунком складає 1072 машино-місця (13959 м<sup>2</sup>).

### РОЗРАХУНКОВА ПОТРЕБА В МАШИНО-МІСЦЯХ ДЛЯ ЗБЕРІГАННЯ ТРАНСПОРТУ ДЛЯ ОБ'ЄКТІВ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

Таблиця 4.1

№	Найменування	Нормативні показники		Розрахункові показники	
		маш.-місць	м <sup>2</sup>	маш.-місць	м <sup>2</sup>
1	Автостоянки для постійного зберігання автомобілів	серединна зона населеного пункту 0,8	13,25	932	12349
2	Автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів "гостьові стоянки"	15% від місткості	11,5	140	1610
3	<b>ВСЬОГО для житлової забудови</b>			<b>1072</b>	<b>13959</b>

Згідно з проектними рішеннями в межах проєктування заплановано розмістити відкриті майданчики для тимчасового та постійного зберігання автомобілів та підземний паркінг. Місця розташування майданчиків для тимчасового та постійного зберігання автомобілів та паркінги відображено в графічних матеріалах.

### РОЗРАХУНКИ МІСЦЬ ЗБЕРІГАННЯ АВТОМОБІЛІВ ДЛЯ ГРОМАДСЬКИХ ПРИМІЩЕНЬ

Таблиця 4.2

№	Найменування	Нормативні показники		Розрахункові показники	
		маш.-місць	м <sup>2</sup>	маш.-місць	м <sup>2</sup>
	Комерційні приміщення (загальна площа - 6000м <sup>2</sup> , корисна площа (торг.площа) - 3000 м <sup>2</sup> )	1	11,5	30	345

Стоянки для тимчасового зберігання автомобілів мешканців проектної житлової забудови, відвідувачів і працівників проектної громадської забудови передбачені як у підземних паркінгах так і на відкритих майданчиках розміщених в межах території проєктування (див. схему транспортної мобільності та інфраструктури). Параметри паркінгів та відкритих майданчиків для зберігання автомобілів наведені в таблиці 4.3.

Відповідно до Зміни №2 ДБН В.2.3.-15:2007 проєктом передбачено у підземних автостоянках виділити машино-місця для транспортних засобів оснащених виключно

електричними двигунами з розрахунку менше ніж 5% машино-місць та облаштувати біля них зарядний пристрій.

Відповідно до вимог п.15.2.10 та таблиці 10.6 ДБН Б.2.2-12:2019 відкриті автостоянки для постійного та тимчасового зберігання автомобілів запроєктовані з дотриманням наступних відстаней:

- Автостоянки місткістю до 10 легкових автомобілів включно – 10 м до житлових та громадських будинків;

### СПОРУДИ ДЛЯ ЗБЕРІГАННЯ АВТОТРАНСПОРТНИХ ЗАСОБІВ

Таблиця 4.3.

№	Найменування	Площа, м <sup>2</sup>	Поверховість, пов.	Кількість маш.-місць
1	Підземний паркінг під будинками №3-4	15000	2	1000
2	Відкриті автомобільні стоянки для тимчасового зберігання автомобілів	1380		120
3	ВСЬОГО В МЕЖАХ ДПТ	16380		1120

## 5. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ

Підрозділи 5.1-5.6 Розділу 5 містять інформацію з обмеженим доступом та наведені в окремій брошурі з грифом «Для службового користування».

### 5.7. Санітарне очищення території

#### Існуючий стан

У с. Крюківщина існує планово-регульована та договірна система санітарного очищення території від твердих побутових відходів. Знешкодження відходів виконується на полігоні ТПВ м. Васильків. Санітарне очищення території здійснюється на умовах договору з ТОВ «КОМЕКОСЕРВІС».

#### Проектні рішення

Норми накопичення твердих побутових відходів прийняті згідно з ДБН Б 2.2-12:2019 .

### РОЗРАХУНКОВИЙ ОБ'ЄМ НАКОПИЧЕННЯ ТПВ

№ з/п	Об'єкти утворення ТПВ	Розрах. одиниця	Річна норма утворення твердих побутових відходів	
			кг (т)	м <sup>3</sup>
	Житлова багатоквартирна забудова	2090 чол.	627000 (627,0)	3762
	Сміття з удосконаленого покриття	5960 м <sup>2</sup>	59600 (59,6)	47,68
	Садові відходи від зелених насаджень	12600 м <sup>2</sup>	-	100,8
	<b>ВСЬОГО</b>		<b>686600 (686,6)</b>	<b><u>3910,48</u> 3910</b>

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

Вивіз твердих побутових відходів передбачено на умовах договору з ТОВ «КОМЕКОСЕРВІС» по існуючій схемі на першу чергу будівництва. Знешкодження відходів

на розрахунковий строк виконується на сміттєпереробний завод м. Києва, будівництво якого передбачено відповідно до ГП м. Києва.

Розрахункова кількість контейнерів становитиме:

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

де N – кількість контейнерів;

P – середньорічний об'єм ТПВ, м<sup>3</sup>;

T<sub>b</sub> – періодичність вивезення відходів, діб (1 раз на добу);

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

V – місткість контейнера, м<sup>3</sup>.

$$N = 3910 * 1 * 1,25 / (365 * 1,1) = 12,17 \text{ контейнерів} \approx 12 \text{ контейнерів.}$$

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

Для забезпечення санітарного очищення території необхідна наступна спеціалізована санітарна техніка:

Сміттєвоз	1 од.
Мала техніка:	2 од.
<i>травокосарка</i>	<i>1 од.</i>
<i>снігозбиральна машина</i>	<i>1 од.</i>
Контейнери для збору ТПВ	12 контейнерів.

## **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**

План реалізації містобудівної документації – містить інформацію про послідовність реалізації проектних рішень містобудівної документації у вигляді переліку проектних рішень детального плану території відповідно до тематичних розділів із зазначенням послідовності реалізації проектних рішень містобудівної документації, визначеної на підставі прогнозу впливу проектних рішень на проектні показники містобудівної документації. Інформація наведена у табл. III.1.

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

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

## ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Таблиця III.1

Номер (кодування) проектного рішення	Назва проектного рішення	Тематичний підрозділ/ підрозділи	Зміст проектного 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)
	Інженерне забезпечення території	Частина II. Розділ 5.	Інформація наведена в окремій брошурі з грифом «Для службового користування».		Короткостроковий період (до 5-ти років)
II	Будівництво проектної багатоквартирної житлової забудови з розміщенням вбудованих комерційних приміщень	Частина II. Розділ 3.	Багатоквартирні (багатоповерхові -9 пов.) житлові будинки – 4 буд.  Розміщення комерційних приміщень, загальною площею – 6000 м².	Загальна площа забудови в межах ДПТ становить - 10140,0 м², загальна площа квартир, у т.ч. житлова площа - 60720,00 м², Кількість квартир – 1503 од.	короткостроковий період (до 5-ти років)
III	Розвиток вулично-дорожньої мережі та паркувального простору	Частина II. Розділ 4.	Організація вулично-дорожньої мережі з влаштуванням внутрішньоквартальних проїздів з дотриманням протипожежних та містобудівних вимог. Влаштування автомобільних стоянок місткістю 1120 маш.-місця..	Територія – 0,996 га	короткостроковий період (до 5-ти років)
IV	Благоустрій території	Частина II. Розділ 3.	Влаштування комплексного благоустрою та озеленення території, у т.ч. майданчик для занять фізкультурою, дитячі. майданчик для побутового сміття, тощо	Територія – 1,49 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), угоддями з урахуванням наявних обмежень (обтяжень) приведено в табл. 2.1.

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

Проектними рішеннями детального плану території пропонується зміна цільового призначення земельних ділянок відповідно до визначеного функціонального призначення території.

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

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

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

Зміна цільового призначення земельної ділянки не потребує:

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

**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*

№ з/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Тип власності	Цільове призначення:		Загальна площа ділянки, га	Площа земельної ділянки в межах проектування, га
			Існуюче цільове призначення (згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ))	Перспективне цільове призначення (згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ))		
1	3222484001:01:024:2026	Приватна власність	02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	2,8556	2,8556
2	3222484001:01:024:0184	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	12.13 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні	0,48	0,1372
3	3222484001:01:024:0170	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	12.13 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні	0,1843	0,0434
4	3222484001:01:024:2023	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	12.13 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні	0,104	0,104

№ з/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Тип власності	Цільове призначення:		Загальна площа ділянки, га	Площа земельної ділянки в межах проектування, га
			Існуюче цільове призначення (згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ))	Перспективне цільове призначення (згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ))		
5	3222484001:01:024:5179	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	12.13 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні	0,2541	0,0041
6	3222484001:01:024:5446	Приватна власність	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	0,0596	0,0417
				12.13 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні		0,0066
7	3222484001:01:024:5493	Приватна власність	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	0,0675	0,0552

№ з/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Тип власності	Цільове призначення:		Загальна площа ділянки, га	Площа земельної ділянки в межах проектування, га
			Існуюче цільове призначення (згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ))	Перспективне цільове призначення (згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ))		
8	3222484001:01:024:5495	Приватна власність	02.09 Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови	02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	0,1029	0,0074
9	3222484001:01:024:2025	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	12.13 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні	0,0807	0,071
10	3222484001:01:024:2024	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	0,0563	0,0563
11	3222484001:01:024:5462	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	12.13 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні	0,0689	0,0083

№ з/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Тип власності	Цільове призначення:		Загальна площа ділянки, га	Площа земельної ділянки в межах проектування, га
			Існуюче цільове призначення (згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ))	Перспективне цільове призначення (згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ))		
12	3222484001:01:024:0166	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	12.13 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні	0,0266	0,0247
13	3222484001:01:024:0167	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	0,0246	0,0246
14	3222484001:01:024:0172	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	0,0599	0,0599

## **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 проєктування 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.

### **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 статтею 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.

Заява про визначення обсягу стратегічної екологічної оцінки містобудівної документації, повідомлення про її оприлюднення опубліковано на офіційному веб-сайті Вишневої міської ради та внесене до Єдиного реєстру стратегічної екологічної оцінки (реєстраційний номер справи в Єдиному реєстрі – № 05-02-19585-26).

Розділ охорони навколишнього природного середовища наведений в окремій книзі та одночасно є звітом про стратегічну екологічну оцінку, що відповідає вимогам ЗУ «Про стратегічну екологічну оцінку» в складі проекту «Детальний план території земельної ділянки загальною площею 3,1811 га по вул. Відродження в селі Крюківщина Бучанського району Київської області».

## **ДОДАТКИ**

## КОРОТКА ІНФОРМАЦІЯ

Повна назва містобудівної документації	Детальний план території земельної ділянки загальною площею 3,1811 га по вул. Відродження в селі Крюківщина Бучанського району Київської області
Розробник	Товариство з обмеженою відповідальністю «Науково-проектний інститут розвитку громад» LLC NPI
Замовник	Управління містобудування та архітектури Вишневої міської ради
Підстава для проєктування	Рішення Вишневої міської ради № 1-01/ЛП8-24 від 18 грудня 2025 року Завдання на розроблення ДПТ Викопіювання з генерального плану села Крюківщина Бучанського району київської області (внесення змін) затвердженого рішенням вишневої міської ради №1-01/XL8-46 від 19.12.2024р. Договір №38
Інформація про картографічну основу	виконав ФОП Зайцев в цифровій формі як набори профільних геопросторових даних у державній геодезичній системі координат УСК-2000 і єдиній системі класифікації та кодування об'єктів будівництва для формування баз даних містобудівного кадастру, М 1:500
Законодавчі та нормативні підстави розроблення	Закони України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про основи містобудування», «Про автомобільні дороги», «Про стратегічну екологічну оцінку», «Про оцінку впливу на довкілля» тощо.  Постанови КМУ від 1 вересня 2021 р. № 926 «Про порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» (зі змінами №1557 від 31.12.2024); від 21 жовтня 2015р. № 835 «Про затвердження положення про набори даних, які підлягають оприлюдненню у форматі відкритих даних» тощо.  Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 15.08.2018 р. № 220 «Про затвердження вимог до структури і формату оприлюднення відомостей про містобудівну документацію в мережі Інтернет»  Державні будівельні норми ДБН Б.2.2 -12:2019 «Планування та забудова територій» ДБН Б.2.2-5-2011 «Благоустрій територій», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги» тощо.

## СКЛАД ПРОЄКТУ

№ п/п	Назва матеріалів	Масштаб	Арх.№
<b>I</b>	<b>Графічні матеріали</b>		
1.1	Опорний план існуючого стану використання території проектування	1:500	
1.2	Опорний план існуючого стану використання території проектування	1:500	Інв.№124ДСК
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.№125ДСК
5.1	Схема обмежень у використанні земель	1:500	
5.2	Схема обмежень у використанні земель	1:500	Інв.№126ДСК
6.1	Схема просторової композиції території	1:500	
6.2	Схема просторової композиції території	1:500	Інв.№127ДСК
7	Схема транспортної мобільності та інфраструктури	1:500	
8	Схема інженерного забезпечення території	1:500	Інв.№128ДСК
9	Схема організації цивільного захисту	1:500	Інв.№129ДСК
10	Проектний план	1:500	
11	План землевпорядних заходів	1:500	
<b>II</b>	<b>Текстові матеріали</b>		
1	Стратегія просторового розвитку території	б/м	
2	Стратегія просторового розвитку території Розділи «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту», «Інженерне забезпечення території», «Інженерна підготовка та захист території», «Обмеження у використанні земель»	б/м	Інв.№130ДСК
3	Звіт про стратегічну екологічну оцінку (Розділ охорони навколишнього природного середовища)	б/м	
<b>III</b>	<b>Електронні носії</b>		
1	Детальний план території земельних ділянок загальною площею 3,1811 га по вул. Відродження в селі Крюківщина Бучанського району Київської області та Звіт про стратегічну екологічну оцінку до нього	CD-диск	
2	Детальний план території земельних ділянок загальною площею 3,1811 га по вул. Відродження в селі Крюківщина Бучанського району Київської області (Розділи «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту», «Інженерне забезпечення території», «Інженерна підготовка та захист території», «Обмеження у використанні земель» ) та база геопросторових даних	CD-диск	Інв.№131ДСК

**ОСНОВНІ ПРОЄКТНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ  
земельних ділянок загальною площею 3,1811 га по вул. Відродження в селі Крюківщина  
Бучанського району Київської області**

№ п/н	Назва показників	Одиниці виміру	Існуючий стан	Проектні показники *
<b>I</b>	<b>ТЕРИТОРІЇ</b>			
<b>1</b>	<b>Територія в межах проєктування, у тому числі:</b>	<b>га</b>	<b>3,3000</b>	<b>3,5000</b>
		<b>%</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>1.1</b>	<b>10101.0 Території житлової багатоквартирної забудови, у тому числі:</b>	<b>га</b>		<b>3,1000</b>
		<b>%</b>		<b>88,6</b>
1.1.1	Площа забудови житлових будинків			1,0140
1.1.2	Площа майданчиків для обслуговування населення			0,2300
1.1.3	Площа зелених насаджень обмеженого користування			1,2600
1.1.4	Площа проїздів, твердого покриття			0,5960
<b>1.2</b>	<b>20300.0 Території вулиць та доріг</b>	<b>га</b>		<b>0,4000</b>
		<b>%</b>		<b>11,4</b>
<b>II</b>	<b>НАСЕЛЕННЯ</b>			
1	Чисельність населення	тис.осіб		2,09
2	Щільність населення	осіб/га		
2.1	<i>брутто</i>			299
2.2	<i>нетто</i>			633
<b>III</b>	<b>ЖИТЛОВИЙ ФОНД</b>			
1	Житловий фонд у багатоквартирній забудові	тис.м2 загальної площі		101,4
		тис. м2 житлової площі		60,72
		к-сть квартир		1503
2	Середня житлова забезпеченість	м2/особу		29,1
3	Житлове будівництво	тис.м2 загальної площі		101,4
		будинків		4
		к-сть квартир		1503
<b>IV</b>	<b>УСТАНОВИ І ПІДПРИЄМСТВА ОБСЛУГОВУВАННЯ (РОЗРАХУНКОВІ)</b>			
	Заклади дошкільної освіти	місць		125
	Заклади загальної середньої освіти	учнів		286
	Заклади первинної медико-санітарної допомоги	відвід/зміну		42

	Станції (підстанції) екстренної медичної допомоги	виїздів/рік		8360
		авт.		0,2
	Заклади вторинної та третинної медичної допомоги	ліжок		19,9
	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять	м²заг пл		62,7
	Магазини, всього, у т.ч.:	м²торг пл		73,15
	·                   продовольчих товарів			31,35
	·                   непродовольчих товарів			41,8
	Пожежно-рятувальні підрозділи	об'єкт		1
	Кладовище традиційного поховання	га		0,209
V	<b>УСТАНОВИ І ПІДПРИЄМСТВА ОБСЛУГОВУВАННЯ (в межах ДПТ)</b>			
	Вбудовані комерційні приміщення, всього, у т.ч.	м2		6000
	торгівельна площа	м2		3000
VI	<b>ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА ТА МІСЬКИЙ ПАСАЖИРСЬКИЙ ТРАНСПОРТ</b>			
	Місць для зберігання легкових автомобілів, всього, у т.ч.:	маш.-місць		1120
	Підземних паркінгів	маш.-місць		1000
	Відкритих автомобільних стоянок для тимчасового зберігання автомобілів	маш.-місць		120
VII	<b>ІНЖЕНЕРНЕ ОБЛАДНАННЯ</b>			
	Водопостачання	Інформація наведена в окремій брошурі з грифом «Для службового користування»		
	Каналізація			
	Електропостачання			
	Газопостачання			
	Теплопостачання			
VIII	<b>ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ</b>			
	Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	Інформація наведена в окремій брошурі з грифом «Для службового користування»		
	Протяжність закритих водостоків			

Примітки:

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

## ПРОЕКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ І ОБМЕЖЕНЬ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

**НОВЕ БУДІВНИЦТВО БАГАТОСЕКЦІЙНИХ БАГАТОКВАРТИРНИХ ЖИТЛОВИХ  
БУДИНКІВ З ВБУДОВАНО-ПРИБУДОВАНИМИ КОМЕРЦІЙНИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ В  
С.КРЮКІВЩИНА КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

(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.	Управління містобудування та архітектури Вишневої міської ради Бучанського району Київської області
	(інформація про замовника)
3.	02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури
	Цільове призначення земельної ділянки:
	Функціональне призначення відповідно до ДПТ:
	10101.0 Території житлової багатоквартирної забудови
	(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

## МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ:

1.	<b>до 36 м</b> 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.	<b>До 35%</b>
	(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)
3.	<b>брутто – до 370 чол/га, нетто – до 740 чол/га</b>
	(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))
4.	4.1. Відстань від червоних ліній житлових вулиць – 3 м. Вбудовано-прибудовані або прибудовані (стилобатні) частини з приміщеннями громадського призначення до житлових будинків, що не мають входних груп зі сторони червоних ліній, допускається розміщувати по червоній лінії, окрім будівель дитячих навчальних закладів. У разі розміщення входних груп зі сторони червоних ліній необхідно витримати відступ на розмір найбільшого елемента. Дозволяється заглиблювати входні групи в площину фасаду на розмір їх елементів. Виступ будь-яких елементів будівель (входних груп, ганків, балконів, еркерів, фронтонів, тощо) за межі червоних ліній (з території кварталу в зону вулиці) не допускається. В умовах реконструкції допускається зменшувати відступи від червоних ліній до будинків і споруд з урахуванням сформованої забудови.
	4.2. Мінімальні відстані між фасадами (довгими сторонами) з вікнами протилежно розташованих будинків визначаються вимогами інсоляції та освітленості житлових приміщень та складають не менше 20 м – у разі забудови від 4 поверхів (побутовий розрив).(п.6.1.8 ДБН Б.2.2-12:2019).

4.3. Відстані між житловими будинками, житловими і громадськими будівлями, слід приймати на основі розрахунків інсоляції та освітленості, а також у відповідності з нормами протипожежних вимог, що складає не менше 8 м і визначається відповідно до ступеню вогнестійкості будівлі (прийнята III) (табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019).

4.3. При розташуванні проєктних будинків та споруд на земельних ділянках необхідно забезпечувати вимоги санітарних норм та пожежних вимог, у тому числі для будівель та споруд на суміжних земельних ділянках.

4.4. Відстань від фасадів багатоповерхового будинку (9-16 та більше поверхів) до меж земельних ділянок садибних будинків приймається не менше 20 м, а до стіни найближчого садибного будинку – не менше висоти багатоповерхового будинку.

---

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

5. Відповідно до розділу «Обмеження у використанні земель»  
Стратегії просторового розвитку території

---

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

6. Відповідно до розділу «Обмеження у використанні земель»  
Стратегії просторового розвитку території

---

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проєктується, 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 проєктні рішення щодо врахування вимог пожежної та техногенної безпеки, **розробляється для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками**, на яких постійно перебуватимуть понад 50 фізичних осіб або періодично перебуватимуть понад 100 фізичних осіб **та інших об'єктів будівництва відповідно до переліку, визначеного Кабінетом Міністрів України.**

---

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

---

(уповноважена особа відповідного  
уповноваженого органу  
містобудування  
та архітектури)

---

(підпис)

---

(П.І.Б.)

Примітка:

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

**ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ  
10102.0 ТЕРИТОРІЇ ЖИТЛОВОЇ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ**

***Переважні (основні) види цільового призначення:***

- 02.03 - Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;
- 02.04 - Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання;
- 02.10 - Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури;**
- 08.01 - Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини.

***Супутні види цільового призначення:***

- 02.06 - Для колективного гаражного будівництва;
- 02.09 - Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови;
- 02.12 - Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони;
- 03.02 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти;
- 03.03 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги;
- 03.05 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування;
- 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);
- 07.02 - Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту;
- 07.08 - Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування;
- 08.02 - Для розміщення та обслуговування музейних закладів;
- 03.06 - Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів *(в частині резиденцій)* ;
- 03.07 - Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;
- 03.08 - Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;
- 03.12 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування;
- 03.13 - Для будівництва та обслуговування будівель побутового обслуговування;
- 03.14 - Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС;
- 13.05 - Для розміщення та постійної діяльності Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України *(в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглій території)* ;
- 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 розгортання, експлуатації електронних комунікаційних мереж;
- 13.03 - Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів;
- 14.02 - Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії *(в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)* .

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

**АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ**

Містобудівна документація «Детальний план території земельної ділянки загальною площею 3,1811 га по вул. Відродження в селі Крюківщина Бучанського району Київської області» розроблена ТОВ «НАУКОВО ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ РОЗВИТКУ ГРОМАД» авторським колективом у складі:

Заступник директора-  
головний архітектор інституту

Тетяна ВАСИЛЬЦОВА

Начальник АПВ №2

Ольга НОВАК

Головний арх.проектів

Віта БУЧАЦЬКА

Керівник групи

Наталія ВИГУЛЯРНА

Керівник групи

Владислав ГОЛУБЕНКО

Інженер-землевпорядник

Андрій СТЕПАНЮК

Провідний інженер-проектувальник

Антоніна ПЕТЮР

Провідний інженер-проектувальник

Наталія СЕЛІВАНОВА

## **ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ**

## **ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ**

ІСНУЮЧИЙ СТАН

## ПРОСКТНИЙ ПЛАН

## **СУПРОВІДНІ ДОКУМЕНТИ**