

**«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: № 47



**с. КРЮКІВЩИНА
БУЧАНСЬКИЙ РАЙОН
КИЇВСЬКА ОБЛАСТЬ**

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПЛОЩЕЮ 1,8205 ГА ПО ВУЛ.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 площею 1,8205 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, ГОСОПДАРСЬКОЇ 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.....	7
3. ПРОСТОРОВА КОМПОЗИЦІЯ ТЕРИТОРІЇ.....	9
4. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА.....	14
4.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура	14
4.2. Організація паркувального простору	15
5. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ.....	15
5.7. Санітарне очищення території.....	15
6. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ.....	16
III. ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ.....	16
1. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ	16
2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ	18
2.1. Заходи з землеустрою	18
2.2. Реєстрація земельних ділянок.....	19
2.3. Формування земельних ділянок	19
3. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА.....	21
ДОДАТКИ	22
ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ	32
СУПРОВІДНІ ДОКУМЕНТИ	35

I. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

1. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО РОЗСЕЛЕННЯ, ГОСОПДАРСЬКОЇ 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 центральної частини населеного пункту по основним житловим вулицям.

Згідно з генеральним планом села Крюківщина Бучанського району Київської області (внесення змін), затвердженого рішенням сесії Вишневої міської ради № 1-01/XL8-46 від 19.12.2024р. територія проектування розташована у сільбищній зоні.

Площа ДПТ визначена відповідно до викопіювання з генерального плану села Крюківщина та становить 1,8205 га.

Територія проектування межує:
на півночі – з незабудованими (раніше відведеними) територіями житлової садибної забудови;
на сході – з територією існуючої житлової садибної забудови;
на півдні – з незабудованими (раніше відведеними) територіями багатоквартирної житлової забудови;
на заході – з територіями існуючої житлової садибної забудови.

Сполучення ДПТ з прилеглими функціональними зонами села Крюківщина відбувається за рахунок житлової вулиці Мальцева, що проходить у західному напрямку на відстані бл.0,5км від меж проектування. Вздовж північних меж проектування проходить вул.Відродження, яка слугує головним транспортним зв'язком території проектування з громадськими центрами населених пунктів с.Крюківщина, м. Вишневе та м. Київ.

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. Балукіна, 2а; Крюківщинська ЗОШ І-ІІІ ступенів – вул. Мічуріна, 12 а. За межами проектування у західному напрямку розміщений існуючий заклад торгівлі.

2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Територія в межах проектування вільна від забудови, вкрита трав'яною рослинністю. В західній частині ДПТ розташовані дерева листяних порід.

3. ОЦІНКА СТРУКТУРИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

В межах ДПТ розташована 1 земельна ділянка приватної власності з кадастровим номером 3222484000:02:002:5456 площею 1,8205 га.

Цільове призначення, вид використання, тип власності та категорія земельних ділянок в межах ДПТ 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	Код угоддя (згідно (КВЗУ) 001 01	Землевласник/ землекористувач
1	3222484000:02:002:5456	Приватна власність	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	Землі житлової та громадської забудови	1,8205	1,8205	ТИМЧЕНКО Анатолій Миколайович

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 обмеження відповідних планувальних обмежень 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
Вулиці та дороги у промислових зонах	Територія в червоних лініях	06.01.1	15 м 25 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.2.1.1.

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
Вулиці та дороги у промислових зонах	Територія в червоних лініях	06.01.1	12 м	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»
Червоні лінії вулиць	Території в лініях регулювання забудови	06.01.5	3 м	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»

Проєктні планувальні обмеження в розрізі земельних ділянок наведені у табл.2.2.1.

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

Табл. 2.1.1

№	Земельні ділянки на які поширюється обмеження	Код обмеження	Назва обмеження	Назва об'єкту	Площа обмеження в межах земельної ділянки, га	Розмір обмеження, м	Обґрунтування
1	3222484000:02:002:5456	06.01.1	Території в червоних лініях	Житлові вулиці	0,1652	15 25	Генеральний план села Крюківщина
		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)	1,8205	-	Порядок встановлення обмежень використання приаеродромної території

ПРОЄКТНІ ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ В РОЗРІЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Таблиця 2.2.1

№	Земельні ділянки на які поширюється обмеження	Код обмеження	Назва обмеження	Назва об'єкту	Площа обмеження в межах земельної ділянки, га	Розмір обмеження, м	Обґрунтування
1	3222484000:02:002:5456	06.01.1	Території в червоних лініях	Житлові вулиці	0,4155	12	Генеральний план села Крюківщина
		06.01.5	Території в лініях регулювання забудови	Червоні лінії вулиць	0,1970	3	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 1,8205 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 раніше відведена територія багатоквартирної забудови, яка розташована у сельбищній зоні населеного пункту, поблизу центральної частини с.Крюківщина, в районі вул. Відродження.

ДПТ на проєктний період межує:

на півночі - з проєктною територією багатоквартирної забудови та вул.Відродження;

на сході – з проєктною житловою вулицею та існуючою садибною забудовою;

на півдні – з проєктною територією багатоквартирної забудови (садибною забудовою – відповідно до рішень містобудівної документації);

на заході – з територіями садибної житлової забудови.

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 садибної забудови: розміщення 25 садибних житлових будинки двох типів (зблокованих на 2 сім'ї – 9 буд., 18 квартир, індивідуальних – 16 буд.) з максимально-допустимою поверховістю 2 поверхи + мансарда, характеристика яких наведено в таблиці 3.2.

Житлові будинки передбачено розмістити по периметру території проектування з організацією житлової вулиці в червоних лініях та внутрішньо квартального проїзду.

Розмір земельних ділянок становить близько 0,05 га. Відсоток забудови земельних ділянок - до 50%. Кількість проєктного населення прийнято 102 особи (середній склад сім'ї – 3 особи). Щільність населення 56 осіб/га.

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. 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 8 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.

Освоєння території садибної забудови 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 садибної забудови** (код виду функціонального призначення **10102.0**) площа яких становить - **1,405 га**, що складає 77 % від загальної площі ДПТ.
- ❖ **території вулиць та доріг (20300.0)** загальною площею - **0,4155 га** – 23 %.

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 території.

Житлові будинки

В межах території проектування передбачено розміщення 25 житлових садибних будинки двох типів: індивідуальні житлові садибні будинки – 16 буд., та зблоковані садибні будинки на 2 сім'ї – 9 буд., 16 квартир. Характеристика проєктного житлового фонду наведена у таблиці 3.2. Загальна площа житлових будинків – 6000,0 м², кількість проєктного населення – 102 особи. В розрахунках чисельності населення нового житлового фонду прийнято середній склад сім'ї – 3 особи. Середня житлова забезпеченість у індивідуальній садибній забудові складе 56 м²/особу, у зблокованій – 28 м²/особу.

Площі проєктних присадибних ділянок житлової забудови складають від 250 м² до 510,0 м², характеристика наведена у табл.3.1.

ХАРАКТЕРИСТИКА ПРИСАДИБНИХ ДІЛЯНОК ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

Таблиця 3.1

№	Площа ділянок, га	Кількість ділянок, од.	Загальна площа, га	Житловий фонд, м2	Населення, чол.
	Індивідуальні	16	0,8020	2720	48
1	0,0500	14	0,7000	2380	42
2	0,0510	2	0,1020	340	6
	Зблоковані	18	0,4580	1530	54
3	0,0250	15	0,3750	1275	45
4	0,0260	1	0,0260	85	3
5	0,0270	1	0,0270	85	3
6	0,0300	1	0,0300	85	3
	ВСЬОГО	34	1,2600	4250	102

ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИТЛОВОГО ФОНДУ ЖИТЛОВОЇ САДИБНОЇ ЗАБУДОВИ В МЕЖАХ ДПТ

Таблиця 3.2

Садибні житлові будинки	К-сть будинків, од	К-сть квартир, од.	Площа забудови, м ²		Поверховість	Площа ділянки, га	Загальна площа, м ²		Житлова площа, м ²		Населення, осіб.
			Одного буд.	Всього			Одного буд.	Всього	Одного буд.	Всього	
Садибні будинки (тип I)	16	16	120	1920	2пов. +мансарда	0,0500-0,0510	240	3840	170	2720	48
Зблоковані садибні будинки на 2 сім'ї (тип II)	9	18	120	1080	2пов. +мансарда	0,0250-0,0300	240	2160	170	1530	54
Всього	25	34	-	3000		1,2600		6000		4250	102

Примітка:

Освоєння території садибної забудови передбачено у короткостроковий період (до 5ти років)

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, що забезпечують обслуговування житлових садибних будинків, а також проїзди, що забезпечують під'їзд транспорту, а також 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 м² на особу. Площа зелених насаджень загального користування, необхідних для перспективного населення складає 0,1326 га. Потребу населення у озелених територіях забезпечать зелені насадження загального користування (парки, сквери), що розташовані за межами проектування, згідно з рішеннями ГП с.Крюківщина.

В межах ДПТ передбачено розміщення озеленої зони відпочинку для жителів проектної житлової забудови (зелені насадження обмеженого використання) загальною площею 0,123 га. У складі зони відпочинку передбачені проектні майданчики для відпочинку площею 270 м².

Громадські простори

В межах ДПТ не передбачено розміщення громадської забудови. Забезпечення потреб населення об'єктами громадського обслуговування буде здійснюватись за межами проектування.

Розрахунок ємності установ громадського обслуговування населення проведено відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 та проектної чисельності населення, яка складає 102 чол. та наведено у табл. 3.2

РОЗРАХУНОК І РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТІВ ГРОМАДСЬКОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ ЖИТЛОВОГО КВАРТАЛУ

Таблиця 3.2

№	Найменування	Одиниця виміру	Нормативний показник на 1000 чол.	Потреба за проектом	Розміщення
	Населення	тис. чол.	0,102		
1.	Заклади дошкільної освіти	місць	60	6	За межами проектування
2.	Заклади загальної середньої освіти	учнів	137	14	За межами проектування
3.	Заклади (центри) первинної медичної допомоги*:	відвід.за зміну			За межами проектування
	Для дорослих		15	1,5	
	Для дітей		5	0,5	
4.	Заклади (центри) вторинної медичної допомоги*	ліжок	9,5	1	За межами проектування

№	Найменування	Одиниця виміру	Нормативний показник на 1000 чол.	Потреба за проєктом	Розміщення
5	Будинки-інтернати для людей похилого віку, ветеранів війни і праці (з 60 років)	місць	3,1	0,3	За межами проєктування
6	Будинки-інтернати для дорослих людей з інвалідністю, з фізичними порушеннями (з 18 років)	місць	3,1	0,3	За межами проєктування
7	Психоневрологічні інтернати (з 18 років)	місць	3	0,3	За межами проєктування
8	Прим. для фізкультурно-оздоровчих занять у житл.кварталі	м ²	50	5,1	За межами проєктування
9	Спортивні зали загального користування, охоплчи приміщення реабілітаційного призначення	м ² площі підлоги	40	4,1	За межами проєктування
10	Універсальна зала	місць	10	1	За межами проєктування
11	Клубні приміщення (за місцем проживання)	місць	15	1,5	За межами проєктування
12	Заклади торгівлі Магазини прод. товарів Магазини непрод. товарів	м ²	35 15 20	3,57 1,53 2,04	За межами проєктування
13	Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)	місць	7	0,7	За межами проєктування
15	Майстерні побутового обслуговування	роб.місць	2	0,2	За межами проєктування
16	Відділення зв'язку	Об'єкт	0,39	0,04	За межами проєктування
17	Опорний пункт охорони порядку	м ² загальної площі на мікрорайон	30	3,06	За межами проєктування
18	Громадські вбиральні	Прилад	1	0,102	За межами проєктування

* 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

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. Балукова, 2а; Крюківщинська ЗОШ І-ІІІ ступенів – вул. Мічуріна, 12 а. В західній частині за межами проектування розміщений існуючий заклад торгівлі.

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 існуючих 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 (проектна) – забезпечує під'їзд до житлових будинків та проходить по центру ДПТ:

Ширина в червоних лініях – 12,0 м,

Проїжджа частина – 6,0 м (смуга руху – 3,0 м).

Проїзди – передбачаються для забезпечення під'їзду до житлових будинків та для забезпечення проїзду пожежних машин в зоні житлової забудови:

- ❖ Односторонній проїзд – забезпечує під'їзд до житлових будинків та проїзд пожежних машин:

Проїжджа частина – 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.

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 проєкті 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 ДПТ місця для постійного зберігання автомобілів передбачені на присадибних земельних ділянках у кількості 34 маш-місця.

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. ТОВ «КОМЕКОСЕРВІС» оснащено: 1-им сміттєвозом, 1-им трактором, 1-єю снігоприбиральною машиною. Технічний стан спеціалізованої санітарної техніки задовільний.

Проектні рішення

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

На території проєктування передбачено впровадження планово-подвірної та планово-поквартирної (побудинкової) системи збирання та вивезення побутових відходів для зони житлової забудови відповідно до Правил надання послуг із збирання та вивезення твердих і рідких побутових відходів, затвердженого наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 21 березня 2000 р. № 54, при якій зберігання негабаритних побутових відходів передбачено у контейнерах малої місткості, вздовж проїзду яким відбувається рух спеціалізованої техніки у визначений час.

РОЗРАХУНКОВИЙ ОБ'ЄМ НАКОПИЧЕННЯ ТПВ

№ з/п	Об'єкти утворення ТПВ	Розрах. одиниця	Річна норма утворення твердих побутових відходів	
			кг (т)	м3
	Житлова садибна забудова	102 чол.	30600 (30,6)	204

№ з/п	Об'єкти утворення ТПВ	Розрах. одиниця	Річна норма утворення твердих побутових відходів	
			кг (т)	м3
	Сміття з удосконаленого покриття		2200 (2,2)	3,9
	Садові відходи від зелених насаджень			9,84
	ВСЬОГО		32800 (32,8)	<u>217,14</u> 217

Вивіз твердих побутових відходів передбачено на умовах договору з КП «Благоустрій с. Крюківщина» 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.

Для забезпечення санітарного очищення території необхідна наступна спеціалізована санітарна техніка:

Сміттєвоз	1 од.
Мала техніка:	2 од.
травокосарка	1 од.
снігозбиральна машина	1 од.

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 садибних 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 садибної житлової забудови	Частина II. Розділ 3.	Індивідуальні житлові садибні будинки – 16 буд. Зблоковані житлові садибні будинки – 9 буд.	Загальна площа – 6000,0 м ² Житлова площа – 4250 м ²	короткостроковий період (до 5-ти років)
III	Вулично-дорожня мережа	Частина II. Розділ 4.	Влаштування вуличної мережі, внутрішніх проїздів із дотриманням протипожежних та містобудівних вимог.	Територія – 0,4155 га	короткостроковий період (до 5-ти років)
IV	Благоустрій території	Частина II. Розділ 3.	Організація та комплексний благоустрій території зелених насаджень обмеженого користування	В межах присадибних ділянок	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 (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.

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 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.

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

Таблиця 2.1.1

№ з/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Тип 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	3222484000:02:002:5456	Приватна власність	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	1,405
				12.13 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні	0,4155

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

КОРОТКА ІНФОРМАЦІЯ

Повна назва містобудівної документації	Детальний план території земельної ділянки площею 1,8205 га по вулиці 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/ЛП8-23 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 №47
Інформація про картографічну основу	виконав ФОП Ровник 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.№
I	Графічні матеріали		
1.1	Опорний план існуючого стану використання території проектування	1:500	
1.2	Опорний план існуючого стану використання території проектування	1:500	Інв.№108ДСК
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.№109ДСК
5.1	Схема обмежень у використанні земель	1:500	
5.2	Схема обмежень у використанні земель	1:500	Інв.№110ДСК
6.1	Схема просторової композиції території	1:500	
6.2	Схема просторової композиції території	1:500	Інв.№111ДСК
7	Схема транспортної мобільності та інфраструктури	1:500	
8	Схема інженерного забезпечення території	1:500	Інв.№112ДСК
9	Схема організації цивільного захисту	1:500	Інв.№113ДСК
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», «Обмеження у використанні земель»	б/м	Інв.№114ДСК
III	Електронні носії		
1	«Детальний план території земельної ділянки площею 1,8205 га по вул. Відродження в селі Крюківщина Бучанського району Київської області»	CD-диск	
2	«Детальний план території земельної ділянки площею 1,8205 га по вул. Відродження в селі Крюківщина Бучанського району Київської області», у т.ч. 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.№115ДСК

ОСНОВНІ ПРОЄКТНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ
земельної ділянки площею 1,8205 га по вул.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	1,8205	1,8205
		%	100,0	100,0
2	10101.0 Території житлової багатоквартирної забудови (раніше відведені, незабудовані)		1,8205	
			100	
3	10102.0 Території житлової садибної забудови, у тому числі	га		1,4050
		%		77
	Площа присадибних ділянок, у т.ч.:	га		1,2600
	Індивідуальних житлових садибних будинків			0,8020
	Зблокований житлових садибних будинків на 2 сім'ї			0,4580
	Площа проїздів, твердого покриття	га		0,0220
	Площа зони відпочинку	га		0,1230
4	20300.0 Території вулиць та доріг	га		0,4155
		%		23
II	НАСЕЛЕННЯ			
1	Чисельність населення	тис. осіб		0,102
2	Щільність населення, у т.ч.:	осіб/га		56
	Індивідуальних житлових садибних будинків			40
	Зблокований житлових садибних будинків на 2 сім'ї			87
III	Житловий фонд			
1	Житловий фонд у садибній забудові	тис. м2 житлової площі		4,250
		Будинків		25
		Квартир		34
2	Середня житлова забезпеченість	м2/особу		41,6
	Індивідуальних житлових садибних будинків			56
	Зблокований житлових садибних будинків на 2 сім'ї			28
3	Житлове будівництво (садибної забудови)	тис. м2 загальної площі,		6,000
		будинків		25

№ п/п	Назва показників	Одиниця виміру	Існуючий стан	Проектні показники*
		квартир		34
IV	УСТАНОВИ І ПІДПРИЄМСТВА ОБСЛУГОВУВАННЯ (РОЗРАХУНКОВІ)			
	Заклади дошкільної освіти	місць		6
	Заклади загальної середньої освіти	учнів		14
	Заклади первинної медичної допомоги:	відвід. за зміну		
	· для дорослих			1,5
	· для дітей			0,5
	Заклади вторинної та третинної медичної допомоги	ліжок		1
	Магазини, у т.ч.:	м²торг пл		3,57
	· продовольчих товарів			1,53
	· непродовольчих товарів			2,04
	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять	м²заг пл		5,1
	Майстерні побутового обслуговування	роб.місць		0,2
V	ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА ТА МІСЬКИЙ ПАСАЖИРСЬКИЙ ТРАНСПОРТ			
1	Протяжність вулично-дорожньої мережі	км		0,29
	Щільність вулично-дорожньої мережі	Км/км2		15,9
	Гаражі для постійного зберігання легкових автомобілів (на присадибних ділянках)	маш.-місць		34
VI	ІНЖЕНЕРНЕ ОБЛАДНАННЯ			
	Водопостачання	Інформація наведена в окремій брошурі з грифом «Для службового користування»		
	Каналізація			
	Електропостачання			
	Газопостачання			
	Теплопостачання			
VII	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			

Примітки:и: *Проектним рішенням передбачено освоєння території проєктування в короткостроковий період (до 5-ти років).

ПРОЕКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ І ОБМЕЖЕНЬ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

ІНДИВІДУАЛЬНІ ЖИТЛОВІ САДИБНІ 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.	Управління містобудування та архітектури Вишневої міської ради Бучанського району Київської області
	(інформація про замовника)
3.	Відповідно до витягу з ДЗК: 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку На перспективу: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
Цільове призначення земельної ділянки:	
Функціональне призначення відповідно до ДПТ:	10102.0 Території житлової садибної забудови
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)	

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ:

1.	до 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 52 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

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.

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

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

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.**

(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу
містобудування
та архітектури)

(П.И.Б.)

28

ПРОЕКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ І ОБМЕЖЕНЬ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

ЗБЛОКОВАНІ ЖИТЛОВІ САДИБНІ БУДИНКИ НА 2 СІМ'Ї

(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.	Відповідно до витягу з ДЗК: 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку На перспективу: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
Цільове призначення земельної ділянки:	
Функціональне призначення відповідно до ДПТ:	10102.0 Території житлової садибної забудови
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)	

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ:

1.	до 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 142 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.

4.4. При розташуванні житлових будівель на земельних ділянках необхідно забезпечувати вимоги санітарних норм та пожежних вимог, у тому числі для житлових та громадських будинків на суміжних земельних ділянках, окрім тих, огорожувальна стіна (або стіни) яких є загальною або суміжною зі стінами житлової будівлі (згідно з ДБН 2.2.-23 2009).

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

(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.

ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ
10102.0 ТЕРИТОРІЇ ЖИТЛОВОЇ САДИБНОЇ ЗАБУДОВИ

Переважні (основні) види цільового призначення:

- 08.01 - Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;
02.01 - Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)

Супутні види цільового призначення:

- 02.05 - Для будівництва індивідуальних гаражів;
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;
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 закладів побутового обслуговування;
03.14 - Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території);
13.02 - Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку (в частині поштових відділень);
11.04 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води);
13.01 - Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій;
13.03 - Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку;
14.02 - Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної 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.

ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ

ІСНУЮЧИЙ СТАН

ПРОСЪКТНИЙ ПЛАН

СУПРОВІДНІ ДОКУМЕНТИ