«НАУКОВО-ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ РОЗВИТКУ ГРОМАД»
LLC NPI
e-mail: npirg.ua@gmail.com, Код ЄДРПОУ 45874831

Сертифікат: Серія АА № 004583
Свідоцтво: ПК 38639433/000799-23
Замовник: Пристолична сільська рада
Договір: № 98 від 12.08.2026 р.

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ОРІЄНТОВНОЮ ПЛОЩЕЮ 30 ГА ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

ПРИМІРНИК ДЛЯ ГРОМАДСЬКИХ СЛУХАНЬ

Київ - 2026

«НАУКОВО-ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ РОЗВИТКУ ГРОМАД»
LLC NPI

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

Сертифікат: Серія АА № 004583

Свідоцтво: ПК 38639433/000799-23

Замовник: Пристолична сільська рада

Договір: № 98 від 12.08.2026 р.

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ОРІЄНТОВНОЮ ПЛОЩЕЮ 30 ГА ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

ПРИМІРНИК ДЛЯ ГРОМАДСЬКИХ СЛУХАНЬ

Директор **Микола СЮР**

Заступник директора,
головний архітектор проекту **Тетяна ВАСИЛЬЦОВА**

Київ - 2026

ЗМІСТ

ЧАСТИНА І. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ 4

Розділ 1.1. Оцінка існуючого розселення, господарської діяльності та обслуговування населення 5

Розділ 1.2. Оцінка існуючого використання території 6

РОЗДІЛ 1.3. ОЦІНКА СТРУКТУРИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ 6

ЧАСТИНА ІІ. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ 8

РОЗДІЛ 2.1. ЗАГАЛЬНЕ БАЧЕННЯ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ 8

РОЗДІЛ 2.2. ВІДРОДЖЕННЯ ТРАДИЦІЙНОГО СЕРЕДОВИЩА 9

ЧАСТИНА ІІІ. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ 10

РОЗДІЛ 3.1. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ 10

РОЗДІЛ 3.2. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ 10

***Підрозділ* 3.2.1. Існуючі обмеження у використанні земель** 10

Підрозділ 2.2.2. Проектні обмеження у використанні земель 10

Підрозділ 3.2.3. Встановлені обмеження у використанні земель 10

РОЗДІЛ 3.3. ПРОСТОРОВА КОМПОЗИЦІЯ ТЕРИТОРІЇ 10

РОЗДІЛ 3.4. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА 14

Підрозділ 3.4.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура 14

Підрозділ 3.4.2. Організація паркувального простору 15

РОЗДІЛ 3.5. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ 16

Підрозділ 3.8.1. Водопостачання та водовідведення 16

Підрозділ 3.5.2. Електропостачання 17

Підрозділ 3.5.3. Газопостачання 17

Підрозділ 3.5.4. Теплопостачання 17

Підрозділ 3.5.5. Трубопровідний транспорт 17

Підрозділ 3.5.6. Телекомунікаційні мережі та об’єкти 17

Підрозділ 3.5.7. Поводження з відходами 17

РОЗДІЛ 3.6. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ 17

ЧАСТИНА ІV. ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ 18

РОЗДІЛ 4.1. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ 18

РОЗДІЛ 4.2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ 21

Підрозділ 4.2.1. Заходи із землеустрою 21

Підрозділ 4.2.2. Реєстрація земельних ділянок 24

Підрозділ 4.2.3. Формування земельних ділянок 24

РОЗДІЛ 4.3. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА 24

ДОДАТКИ 26

СКЛАД ПРОЄКТУ 27

КОРОТКА ІНФОРМАЦІЯ 28

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ 29

ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ ТА ДОКУМЕНТИ ..... Помилка! Закладку не визначено.

ГАРАНТІЙНИЙ ЗАПИС ПРО ВІДПОВІДНІСТЬ ПРОЄКТУ ДІЮЧИ НОРМАМ І ПРАВИЛАМ

Містобудівна документація «Детальний план території земельних ділянок орієнтовною площею 30 га для розміщення індустріального парку» розроблена згідно з чинними нормами, правилами, інструкціями та державними стандартами.

Головний архітектор проєкту **Лідія МАГАЛЯС**

Інженер-землевпорядник **Андрій СТЕПАНЮК**

ЧАСТИНА І. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

РОЗДІЛ 1.1. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО РОЗСЕЛЕННЯ, ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Територія проєктування розташована у центральній частині села Безуглівка Пристоличної об'єднаної сільської територіальної громади (КАТОТТГ UA32040130000049927) Бориспільського району Київської області в існуючих межах населеного пункту. Площа території проєктування становить 27,3551 га.

Територія проєктування має зручне транспортне сполучення з прилеглими населеними пунктами, що забезпечується автомобільною дорогою державного значення Р-03 (ВКАД), яка забезпечує транспортний зв'язок із селами Проліски та Щасливе. Через с. Проліски автомобільна дорога Р-03 має вихід на автомобільну дорогу міжнародного значення М-03, якою забезпечується подальше транспортне сполучення з м. Києвом. Наявна транспортна мережа забезпечує належну доступність території проєктування та її зв'язок з основними населеними пунктами прилеглих територій.

Територія проєктування межує:

- з півночі, сходу та заходу — із землями сільськогосподарського призначення, представленими переважно ріллею та перелогами;
- з півдня — з адміністративною межею Пристоличної ОСТГ та автомобільною дорогою державного значення Р-03 (Великої кільцевої автомобільної дороги навколо м. Києва).

Територія проектування має вигідне територіальне розташування та автомобільне сполучення.

Відповідно до архітектурно-будівельного кліматичного районування території України, територія, що розглядається, відноситься до І – Північно-західного кліматичного району (ДСТУ – Н Б В.1.1 – 27:2010 Будівельна кліматологія), який є сприятливим для всіх видів будівництва.

Згідно ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія» Пристолична ОСТГ розташована в зоні лісостепу в межах першого Північно-Західного кліматичного району.

Клімат регіону помірно-континентальний, що характерний для зони лісостепу, з теплим і вологим літом та м'якою і хмарною зимою.

Тривалість опалювального періоду складає 176 діб.

Початок зими прийнято відраховувати від часу, коли середньодобові температури опускаються нижче 0°С. На території Пристолична ОСТГ період наступає в кінці листопада. Переважає хмарна погода зі снігопадами, які приносять західні вітри. Часті відлиги з денними температурами 0°+6°С. Східні вітри бувають досить сильними і приносять великі морози. Найхолодніший місяць – січень с середньою температурою повітря -5,0°С.

Весна починається в першій декаді березня. Середньодобові температури піднімаються вище 0°С, тане сніговий покрив. Погода мінлива, з частими заморозками, які приносять північні або східні вітри. В третій декаді починається вегетаційний період, коли середньодобові температури переходять через +10°С. Для травня характерна велика ймовірність сухих днів.

Літній період настає в кінці травня, коли середньодобові температури перевищують +15°С. Велика тривалість дня і висота сонця зумовлюють високі температури і малі контрасти їх протягом сезону. Найтепліший місяць липень, для якого ймовірні дні з середньодобовими температурами понад +25°С. Для літніх місяців

характерна значна кількість опадів, які приносять вітри з Атлантичного океану. В червні часті зливові дощі. В другій половині літа спостерігаються посушливі періоди.

Осінь починається після 11-14 вересня, коли середні температури опускають нижче +15°С. Поступово знижується температура, одна к у 20-х числах вересня часто спостерігається так зване "бабине літо", зумовлене південними вітрами, тобто діяльністю Азорського максимуму. У жовтні настають перші приморозки. Поступово починає переважати хмарна, з незначними дощами і туманами, погода. Інколи випадає мокрий сніг, а в листопаді вже бувають морози, що свідчить про кінець осені.

Середня температура повітря складає +9,9°С, абсолютний максимум склав +35,2°С, мінімум – -16,6°С, середнє число днів без відлиги становить 28 днів, число днів з морозом – 92 дня.

РОЗДІЛ 1.2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

В межах території проєктування існуюча капітальна забудова відсутня. Основними планувальними осями території виступає автомобільна дорога регіонального значення Р-03, яка формує транспортно-планувальну структуру ділянки.

Більша частина території проєктування вкрита ріллею та перелогами та частково представлена трав’яною рослинністю.

В межах території проєктування особливо цінні землі відсутні (відповідно до ст. 150 Земельного кодексу України).

Фактичне функціональне використання територій відповідно до класифікації Додатку 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою КМУ № 1051 від 17.10.2012:

- 30100.0 — території під ріллею та перелогами;
- 40300.0 — озеленені території (у т. ч.: трав’яної та деревної рослинності).

Об’єктів природно-заповідного фонду, територій зарезервованих з метою наступного заповідання, територій та об’єктів екомережі, територій Смарагдової мережі, водно-болотних угідь міжнародного значення, біосферних резерватів програми ЮНЕСКО «Людина і біосфера» в межах території проєктування відсутні. Об’єктів природно-заповідного фонду, територій зарезервованих з метою наступного заповідання, територій та об’єктів екомережі, територій Смарагдової мережі, водно-болотних угідь міжнародного значення, біосферних резерватів програми ЮНЕСКО «Людина і біосфера» в межах території проєктування відсутні.

РОЗДІЛ 1.3. ОЦІНКА СТРУКТУРИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Територія проєктування розташована в межах с. Безуглівка Пристоличної сільської територіальної громади Бориспільського району Київської області та складається з 4 земельних ділянок. Інформація про земельні ділянки за формами власності в розрізі категорій земель, видів цільового призначення та угідь наведена в таблиці 1.3.1.

Склад угідь визначено відповідно до фактичного стану використання земель відповідно до класифікації Додатку 4 (зі змінами) до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою КМУ № 1051 від 17.10.2012.

Таблиця 1.3.1.

Характеристика земельних ділянок в межах території проектування

№	Кадастровий № земельної ділянки	Форма власності	Цільове призначення	Категорія земель	Код угіддя (згідно КВЗУ)	Площа в межах ДПТ, га
1	3220880900:08:002:0104	Приватна власність	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	001.01 003.00	9,8406
2	3220880900:08:002:0105	Приватна власність	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	001.01	*9,8805*
3	3220880900:08:002:0093	Приватна власність	01.03 Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення	001.01	*3,0394*
4	3220880900:08:002:0106	Приватна власність	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	001.01 003.00	4,5946
Всього						**27,3551**

ЧАСТИНА ІІ. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ

РОЗДІЛ 2.1. ЗАГАЛЬНЕ БАЧЕННЯ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

Відповідно до Генеральної схеми планування території України село Безуглівка Пристоличної об’єднаної сільської територіальної громади входить до складу Київської міжобласної системи розселення та до Бориспільської районної системи розселення.

Відповідно до проєктних рішень чинної містобудівної документації «Комплексний план просторового розвитку території Пристоличної об’єднаної сільської територіальної громади Бориспільського району Київської області» територія проєктування розташовується в межах території, яка за функціональним призначенням передбачена як виробничі території.

Територія проєктування розташована у центральній частині села Безуглівка Пристоличної об’єднаної сільської територіальної громади Бориспільського району Київської області в існуючих межах населеного пункту. Площа території проєктування визначена відповідно до викопіювання та становить 27,3551 га.

Відповідно до проєктних рішень Комплексного плану Пристоличної ОСТГ, територія проєктування межує:

- на півночі, сході та заході – з територіями виробничої забудови (промислових підприємств);
- на півдні – з адміністративною межею Пристоличної ОСТГ та автомобільною дорогою державного значення Р-03 (Великої кільцевої автомобільної дороги навколо м. Києва).

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

– планувальні обмеження;
– врахування наявного територіального розподілу території;
– забезпечення санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших містобудівних умов.

Територія проєктування має досить вигідне положення в планувальній структурі населеного пункту та зручні транспортні зв’язки, що робить її інвестиційно привабливою для перспективного створення індустріального парку.

На території проектування передбачається розміщення індустріального парку з виробничо-складською забудовою та адміністративно-побутовими приміщеннями. В межах території проєктування передбачено формування індустріального парку III, IV, V класу санітарної шкідливості, а також майданчиків відкритого складування. Для забезпечення адміністративного та господарського обслуговування території передбачається розміщення адміністративно-офісних об’єктів та багатофункціональної будівлі та контрольно-пропускних пунктів.

Функціонування проєктних об’єктів забезпечуватиметься комплексом необхідної інженерної інфраструктури, характеристика якої наведена в окремій брошурі ДСК. Планувальними рішеннями також передбачено комплексний благоустрій території з улаштуванням внутрішніх проїздів, пішохідних зв’язків, майданчиків, місць для тимчасового зберігання транспортних засобів та озеленення території.

Облаштування індустріальних парків віднесено до другої категорії видів планованої діяльності та об’єктів, які можуть мати значний вплив на довкілля і підлягають оцінці впливу на довкілля (пункт 10 частини третьої статті 3 зазначеного Закону). Отже, детальний план території визначає умови (місцезнаходження, розмір,

функціональне зонування та планувальну організацію території) для реалізації планованої діяльності, щодо якої здійснення процедури оцінки впливу на довкілля є обов’язковим.

Залежно від технологічних рішень підприємств – майбутніх учасників індустріального парку, до видів планованої діяльності, які підлягають оцінці впливу на довкілля, можуть бути віднесені окремі об’єкти, зазначені у частинах другій та третій статті 3 зазначеного Закону, зокрема виробництва з обробки металу.

РОЗДІЛ 2.2. ВІДРОДЖЕННЯ ТРАДИЦІЙНОГО СЕРЕДОВИЩА

Об’єкти культурної спадщини в межах проєктування відсутні.

З метою захисту об'єктів археології, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, необхідно дотримуватися вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини, на території якого проводяться земляні роботи. Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території. (ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

ЧАСТИНА ІІІ. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

РОЗДІЛ 3.1. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ

Окрема брошура ДСК.

РОЗДІЛ 3.2. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ

Окрема брошура ДСК.

Підрозділ **3.2.1. Існуючі обмеження у використанні земель**

Окрема брошура ДСК.

Підрозділ 3.2.2. Проектні обмеження у використанні земель

Окрема брошура ДСК.

Підрозділ 3.2.3. Встановлені обмеження у використанні земель

Окрема брошура ДСК.

РОЗДІЛ 3.3. ПРОСТОРОВА КОМПОЗИЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

Основними принципами планувально-просторової організації при розробленні проєкту щодо забудови земельної ділянки, на якій базується проєктне рішення є:

- місцеположення території проєктування в планувальній структурі населеного пункту, з врахуванням існуючих та проєктних транспортних зв'язків з прилеглими функціональними зонами;
- організація системи проїздів та пішохідних зв'язків, що доповнюють загальну схему руху транспорту та пішоходів;
- забезпечення території відповідним рівнем благоустрою та нормативною кількістю автостоянок;
- додержання санітарних та протипожежних норм при розміщенні проєктної забудови;
- створення безбар'єрного середовища в межах території проєктування.

Функціональне зонування

Відповідно до чинної містобудівної документації «Комплексний план просторового розвитку території Пристоличної об'єднаної сільської територіальної громади Бориспільського району Київської області» в межах території розробки детального плану передбачене наступне функціональне зонування:

- *Території промислових підприємств – зона І* (код виду функціонального призначення 20101.0);
- *Території вулиць і доріг – зона ІІ* (код виду функціонального призначення 20300.0);
- *Території зовнішнього транспорту – зона ІІІ* (код виду функціонального призначення 20601.0).

Перелік дозволених видів цільового призначення території промислових підприємств

<u>Переважні види цільового призначення</u>

08.01- Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;

11.01 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов’язані з користуванням надрами;

11.02 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об’єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком;

11.03 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств;

11.07- Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення;

11.08 - Земельні ділянки загального користування, відведені для цілей поводження з відходами.

Супутні види цільового призначення

03.07 - Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

03.08 - Для будівництва та обслуговування об’єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;

03.09 - Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ;

03.10 - Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов’язаною з отриманням прибутку;

03.11 - Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки;

03.14 - Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС;

04.10 - Для збереження та використання пам’яток природи;

05.01 - Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об’єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об’єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи);

11.04 - 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);

12.01 - Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту;

12.03 - Для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту;

12.04 - Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства;

12.08 - Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій;

12.11 - Для розміщення та експлуатації об’єктів дорожнього сервісу;

12.13 - Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні;

13.01 - Для розміщення та експлуатації об’єктів і споруд електронних комунікацій;

13.02 - Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об’єктів поштового зв’язку;

13.03 - Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів;

14.02 - Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об’єктів передачі електричної енергії.

Перелік дозволених видів цільового призначення території вулиць і доріг

Переважні види цільового призначення

08.01 - Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;

12.13 - Для розміщення та експлуатації будівель і споруд інших видів транспорту.

Супутні види цільового призначення

04.10 - Для збереження та використання пам’яток природи;

07.08 - Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування;

11.07 - Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення;

13.01- Для розміщення та експлуатації об’єктів і споруд електронних комунікацій;

14.02 - Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об’єктів передачі електричної енергії.

Перелік дозволених видів цільового призначення території зовнішнього транспорту

Переважні види цільового призначення

08.01 - Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;

12.01 - Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту;

12.02 - Для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту;

12.03 - Для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту;

12.04 - Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства;

12.05 - Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту.

Супутні види цільового призначення

03.07 - Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

03.08 - Для будівництва та обслуговування об’єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;

03.14 - Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС;

04.10 - Для збереження та використання пам’яток природи;

05.01 - Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення;

11.04 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури;

11.07 - Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення;

12.13 - Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні Земельні ділянки електронних комунікацій;

13.01 - Для розміщення та експлуатації об’єктів і споруд електронних комунікацій;

13.03 - Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів;

14.02 - Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об’єктів передачі електричної енергії.

Розміщення виробничої забудови

Проєктними рішеннями ДПТ в межах **Зони І** передбачається розміщення індустріального парку, що передбачає розміщення виробничо-складських будівель, адміністративно-офісних будівель та контрольно-пропускних пунктів, а також допоміжних об’єктів (супутньої та транспортної інфраструктури).

Виробничі об’єкти в межах індустріального парку відповідно до характеру та потенційного впливу виробничої діяльності представлені підприємствами III та IV класів шкідливості, а також зонами відкритого складування V класу шкідливості.

Розміщення проєктних об’єктів передбачається з урахуванням нормативних санітарно-захисних зон, встановлених відповідно до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров’я України від 19.06.1996 №173. Планувальна організація території та

взаємне розташування об’єктів прийняті з урахуванням їх класів шкідливості, санітарних, екологічних та протипожежних вимог.

Поверховість проєктної забудови передбачається до 3 поверхів. Виробничо-складські будівлі запроєктовані одноповерховими, адміністративно-офісні будівлі — дво- та триповерховими, багатофункціональна будівля — триповерховою. Адміністративно-побутові приміщення у складі виробничих будівель пропонується розмістити на «антресольному» поверсі, вбудованому в об’єм основного поверху.

Розрахункова проєктна кількість працюючих в межах індустріального парку становить **400 осіб**. Одночасна кількість відвідувачів — **50 осіб**.

Відповідно до пункту 7.2.7 ДБН Б.2.2-12:2019 проєктними рішеннями передбачається функціональне розділення території виробничої забудови на такі підзони:

− передзаводську;

− виробничо-складську;

− підсобну.

У межах *передзаводської підзони* передбачається організація основних в’їздів на територію індустріального парку з розміщенням контрольно-пропускних пунктів, адміністративно-офісних будівель та багатофункціонального центру, а також відкритих автостоянок для тимчасового зберігання легкових та вантажних автомобілів. Розрахункова площа передзаводської зони підприємств визначена із розрахунку 0,8 га на 1000 працюючих, при кількості працюючих до 0,5 тис. – відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 п.7.2.9. Таким чином, розрахункова площа передзаводської зони складає 0,1184 га. Місця для паркування легкових та вантажних автомобілів передбачаються по всій території індустріального парку з урахуванням розміщення та функціонального призначення проєктних об’єктів.

Формування *виробничої підзони* здійснюється відповідно до функціонального призначення проєктної забудови та вимог чинних нормативних документів. Проектними рішеннями ДПТ передбачається розміщення сели виробничих будівель та однієї виробничо-складської будівлі.

Складська підзона представлена зонами відкритого складування, що тяжіє до проєктних будівель з урахуванням технології виробництва. У межах зазначеної підзони забезпечується можливість під’їзду та маневрування вантажного транспорту, виконання вантажно-розвантажувальних робіт, а також зберігання матеріалів і продукції відповідно до функціонального призначення проєктних об’єктів.

Для забезпечення належного функціонування індустріального парку передбачається формування підсобної зони, у межах якої розміщуються об’єкти супутньої інфраструктури та допоміжного обслуговування виробничих об’єктів і території індустріального парку.

Загальна характеристика проєктних об’єктів індустріального парку наведена в табл. 3.3.1.

Таблиця 3.3.1

Об’єкт	Пов.	Площа забудова, га	Загальна площа, га	Працівники, осіб
Виробничі об’єкти III класу шкідливості	-	**2,3341**	**3,2677**	**80**
➢ Виробнича будівля №2	1	0,5905	0,8267	30
➢ Виробнича будівля №3	1	1,7436	2,441	50
Виробничі об’єкти IV класу	-	**4,8832**	**6,8365**	**158**
➢ Виробнича будівля №1	1	1,7436	2,441	50
➢ Виробничо-складська будівля №4	1	0,5544	0,7762	25
➢ Виробнича будівля №5	1	1,0397	1,4556	23

Об’єкт	Пов.	Площа забудова, га	Загальна площа, га	Працівники, осіб
➢ Виробнича будівля №6	1	0,3634	0,50876	20
➢ Виробнича будівля №7	1	0,6222	0,87108	20
➢ Виробнича будівля №8	1	0,5599	0,78386	20
Адміністративно-побутові об’єкти	-	**0,2992**	**0,80093**	**162**
➢ Багатофункціональна будівля	3	0,1493	0,4479	28
➢ Адміністративно-офісна будівля №1	3	0,0790	0,23715	90
➢ Адміністративно-офісна будівля №2	2	0,0225	0,045	20
➢ Адміністративно-офісна будівля №3	2	0,0225	0,045	20
➢ Контрольно-пропускний пункт №1	1	0,014	0,014	2
➢ Контрольно-пропускний пункт №2	1	0,0119	0,01188	2
Всього:				400

Благоустрій території

На території проєктування передбачені заходи щодо комплексного благоустрою території, озеленення, проєктування внутрішніх проїздів та пішохідних доріжок з твердим покриттям. В межах проєктування передбачені проїзди, що забезпечують під’їзд легкового та вантажного транспорту, а також спец.техніки.

Проєктним рішенням передбачено створення безперешкодного середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення шляхом організації безперешкодного руху пішоходів по території проєктування, визначених місць для паркування автомобілів маломобільних груп населення найближче до входу у приміщення.

Основною зоною формування озеленених територій є зелені насадження обмеженого користування, загальною площею 3,6789 га.

Детальним планом території передбачено наступні елементи благоустрою:

- організація твердого покриття проїздів, пішохідних доріжок;
- озеленення території виробничо-складських будівель;
- влаштування відкритих майданчиків тимчасового зберігання легкових та вантажних автомобілів;
- встановлення лав та урн.

Окрім цього, на території проєктування запропоновано розмістити відкриті стоянки для зберігання транспортних засобів, відкриті майданчики для зберігання велотранспорту та майданчик для збору твердих побутових відходів.

РОЗДІЛ 3.4. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

Підрозділ 3.4.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Основна концепція розвитку транспортної схеми в межах проєктування полягає в організації єдиної системи зв’язків між територією проєктування та прилеглими територіями, центром громади — с. Щасливе, а також містами Бровари та Бориспіль.

Територія проєктування розташована приблизно за 7 км від с. Щасливе — адміністративного центру Пристоличної ОСТГ та від м. Бровари, 8 км від м. Бориспіль та 7 км від адміністративної межі м. Києва. Транспортне сполучення з прилеглими територіями забезпечується автомобільною дорогою державного значення Р-03 (ВКАД). У перспективі передбачається зміна статусу автомобільної дороги Р-03 з регіональної автодороги на міжнародну автодорогу державного значення, що забезпечить безпосередній транспортний зв’язок території проєктування з м. Києвом.

З метою забезпечення безпеки дорожнього руху проєктними рішеннями передбачається влаштування в межах території проєктування доріг

(внутрішньомайданчикових проїздів) як з двостороннім, так і з одностороннім рухом транспортних засобів. Два в'їзди(виїзди) на територію індустріального парку передбачаються з боку автомобільної дороги державного значення Р-03 (ВКАД) (згідно із затвердженим проєктом організації дорожнього руху: «Під'їзд до земельної ділянки, кадастровий номер 3220880900:08:002:0106, з автомобільної дороги загального користування державного значення Р-03 Північно-східний об'їзд м. Києва, км 18+730 – км 19+270, Бориспільський район Київської області»), а також у північному напрямку на ВДМ с. Безуглівка, відповідно до рішень комплексного плану.

Організація руху в межах території проєктування передбачає розмежування основних напрямків руху легкового та вантажного автотранспорту з формуванням окремих транспортних потоків.

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

Враховуючи світовий досвід, як альтернативу громадському транспорту або авто, запропоновано велосипеди. Для забезпечення організації велосипедного руху передбачені велопарковки.

Класифікацію вулично-дорожньої мережі прийнято згідно з планувальними рішеннями ГП с. Безуглівка у складі Комплескного плану просторового розвитку Пристоличної ОСТГ.

- Господарські дороги:
  - Ширина в червоних лініях – 16,0 м;
  - Проїзди (ширина) – 9,0 м;

Мережа транспортних та пішохідних зв'язків у межах території проєктування передбачається для забезпечення під'їзду транспортних засобів до запроєктованих об'єктів, організації внутрішнього руху територією, а також безперешкодного проїзду пожежних і технологічних машин.

До складу внутрішньомайданчикової мережі входять:

• дороги в науково-виробничих, промислових і комунально-складських зонах (внутрішньомайданчикові проїзди) шириною від 3,5 до 12,0 м;

• зона активної експлуатації вантажних транспортних засобів із покриттям еко-ФЕМ, придатним для проїзду вантажних транспортних засобів та пожежних машин;

• технологічна зона з ущільненим ґрунтовим покриттям, придатним для проїзду технологічних та пожежних машин;

• пішохідні доріжки та тротуари шириною 1,5 м.

Внутрішньомайданчикові проїзди забезпечують транспортний зв'язок між окремими функціональними зонами та запроєктованими об'єктами, під'їзд легкового, вантажного, технологічного і спеціального транспорту, а також можливість проїзду пожежних машин.Поперечні профілі приведені на схемі транспортної мобільності та інфраструктури у М 1:200 (див. графічні матеріали).

Підрозділ 3.4.2. Організація паркувального простору

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

Нормативна площа одного машино/місця для тимчасового перебування автотранспорту, визначена в розмірі 11,5 кв. метрів (2,3 м × 5,0 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 10.7 ДБН Б.2.2-12:2019 на відкритих 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 16 місць-стоянок. Нормативна площа одного машино-місця для особистих автотранспортних засобів людей з інвалідністю визначена в розмірі 17,5 м² (3,5м х 5,0 м) відповідно до підпункту 9.9 пункту 9 ДБН В.2.3-15-2007(зміни).

Розрахунок автостоянок для тимчасового зберігання автомобілів на території проєктування (ДБН Б.2.2-12:2019 таб.10.7) приведений у таблиці 3.4.1.

Таблиця 3.4.1

№ з/п	Найменування	Норма машино-місць	Проєктний показник	К-ть стоянок за нормою	К-ть стоянок за проєктом
1.	Виробничі будівлі	5-10 м/м на 100 працюючих у двох суміжних змінах	243	25	184
2.	Багатофункціональна будівля	5-10 м/м на 100 працюючих та одночасних відвідувачів	48	5	21
3.	Адміністративно-офісні будівлі	5-10 м/м на 100 працюючих та одночасних відвідувачів	160	16	43
	Всього:	**-**	**-**	**46**	248

Всього для проєктної забудови потреба складає 46 машино-місць.

В межах території проєктування передбачаються місця для тимчасового зберігання легкових та вантажних автомобілів. Загальна кількість машино-місць в межах розробки ДПТ становить 248 машино-місць, з яких: 177 машино-місць для тимчасового зберігання легкових автомобілів, 63 машино-місця для вантажних автомобілів (відповідно до примітки 4 додатку Г.2 ДБН Б.2.2-12:2019) та 8 машино-місць для автомобілів з електричними двигунами.

РОЗДІЛ 3.5. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ

Підрозділ 3.8.1. Водопостачання та водовідведення

Окрема брошура ДСК.

Підрозділ 3.5.2. Електропостачання

Окрема брошура ДСК.

Підрозділ 3.5.3. Газопостачання

Окрема брошура ДСК.

Підрозділ 3.5.4. Теплопостачання

Окрема брошура ДСК.

Підрозділ 3.5.5. Трубопровідний транспорт

Окрема брошура ДСК.

Підрозділ 3.5.6. Телекомунікаційні мережі та об’єкти

Окрема брошура ДСК.

Підрозділ 3.5.7. Поводження з відходами

Окрема брошура ДСК.

РОЗДІЛ 3.6. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ

Окрема брошура ДСК.

ЧАСТИНА IV. ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

РОЗДІЛ 4.1. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Проєктними рішеннями передбачено містобудівне освоєння території у короткостроковий період – до 5-ти років.

Будівництво об’єктів в рамках визначених періодів може відбуватись одночасно при умові належного інженерного, протипожежного забезпечення території та наявності необхідних попередніх узгоджень з органами місцевого самоврядування.

Номер (кодування) проєктного рішення	Назва проєктного рішення	Тематичний підрозділ / розділ	Зміст проєктного рішення	Основні проєктні показники	Строки реалізації
I	Інженерна підготовка території та організація інженерного забезпечення території	Частина III. Розділ 3.1 Частина III. Розділ 3.5	Окрема брошура ДСК.		Короткостроковий період (до 5-ти років)
II.1	Будівництво виробничо-складських будівель	Частина III. Розділ 3.3	1 етапом передбачається будівництво виробничо-складських будівель №1, №2 та №3 загальною площею 40 777 м². Розрахункова кількість працюючих становитиме 130 осіб, одночасна кількість відвідувачів — 30 осіб.	7,2173 га	Короткостроковий період (до 5-ти років)
			2 етапом передбачається будівництво виробничої будівлі №4 та виробничо-складської будівлі №5 загальною площею 15 941 м². Розрахункова кількість працюючих становитиме 48 осіб, одночасна кількість відвідувачів — 10 осіб.		
			3 етапом передбачається будівництво виробничо-складських будівель №6,		

			№7 та №8 загальною площею 15 455,4 м². Розрахункова кількість працюючих становитиме 60 осіб, одночасна кількість відвідувачів — 10 осіб.		
II.2	Будівництво адміністративно-побутових будівель	Частина III. Розділ 3.3	1 етапом передбачається будівництво багатофункціональної будівлі, адміністративно-офісної будівлі №1 та КПП №1. Загальна площа забудови становитиме 2 283,5 м², загальна площа будівель — 6 850,5 м². Розрахункова кількість працюючих становитиме 118 осіб.	0,2992 га	Короткостроковий період (до 5-ти років)
			2 етапом передбачається будівництво адміністративно-офісної будівлі №2 та КПП №2 площею забудови 225 м² та загальною площею 450 м². Розрахункова кількість працюючих становитиме 20 осіб.		
			3 етапом передбачається будівництво адміністративно-офісної будівлі №3 та КПП №3 площею забудови 225 м² та загальною площею 450 м². Розрахункова кількість працюючих становитиме 20 осіб.		
III	Будівництво об'єктів супутньої інфраструктури	Окрема брошура ДСК.			Короткостроковий період (до 5-ти років)
IV	Влаштування проїздів та автомобільних стоянок	Частина III. Розділ 3.4	Влаштування автомобільних стоянок загальною місткістю 248 м/м та доріг (внутрішньомайданчикових проїздів) з дотриманням протипожежних та містобудівних вимог.	13,5216 га	Короткостроковий період (до 5-ти років)

V	Комплексний благоустрій території	Частина ІІІ. Розділ 3.3	Влаштування комплексного благоустрою та озеленення проєктної території, у т.ч. майданчики для відпочинку та майданчики для збирання побутових відходів	8,8173 га	Короткостроковий період (до 5-ти років)

РОЗДІЛ 4.2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ

Підрозділ 4.2.1. Заходи із землеустрою

У межах території проєктування пропонується реалізувати наступні землевпорядні заходи перспективного використання земель: перспективний розподіл земель за категоріями, видами цільового призначення земель, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угіддями з урахуванням наявних обмежень (обтяжень).

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. 4.2.1.1.

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 у межах розробки детального плану території відсутні.

Території, необхідні для розміщення об’єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності в межах розробки детального плану території представлені частиною земельної ділянки приватної власності у межах смуги відведення автомобільної дороги загального користування (для будівництва міжнародної автодороги державного значення (ВКАД)) відповідно до вимог чинного законодавства.

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

№ п/п	Кадастровий номер	Форма власності		Цільове призначення		Категорія земель		Код угіддя (за КВЗУ)		Факт. площа діл., га	Перспект. площа діл., га
		Факт.:	Перспект.:	Фактичне:	Перспективне:	Фактичне:	Перспективне:	Факт.:	Перспект.:		
1.1	3220880900:08:002:0104	Приватна	Приватна	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком	Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	001.01 003.00	011.00	9,8406	9,0128
1.2			Комунальна		12.13 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні				008.02		0,5206
1.3			Державна		12.04 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства				009.00		0,3072
2.1	3220880900:08:002:0105	Приватна	Приватна	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком	Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	001.01	011.00	9,8805	9.7483

2.2			Комунальна		*12.13 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні*				*008.02*		0.1322
3	3220880900:08:002:0093	Приватна	Приватна	*01.03 Для ведення особистого селянського господарства*	*11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком*	*Землі сільськогосподарського призначення*	*Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення*	001.01	*011.00*	*3,0394*	3.0394
4.1	3220880900:08:002:0106	Приватна	Приватна	*11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості*	*11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком*	*Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення*	*Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення*	001.01 003.00	*011.00*	*4,5946*	3.6851
4.2			Державна		*12.04 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства*				*009.00*		0.9095

Підрозділ 4.2.2. 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.

Підрозділ 4.2.3. Формування земельних ділянок

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

Відповідно до п.12 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 після затвердження містобудівної документації.

РОЗДІЛ 4.3. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА

Стратегічна екологічна оцінка - процедура визначення, опису та оцінювання наслідків виконання документів державного планування для довкілля, у тому числі для здоров’я населення, виправданих альтернатив, розроблення заходів із запобігання, зменшення та пом’якшення можливих негативних наслідків, яка включає визначення обсягу стратегічної екологічної оцінки, складання звіту про стратегічну екологічну оцінку, проведення громадського обговорення та консультацій (за потреби транскордонних консультацій), врахування у документі державного планування звіту про стратегічну екологічну оцінку, результатів громадського обговорення та консультацій, інформування про затвердження документа державного планування та здійснюється у порядку, визначеному Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку».

Метою стратегічної екологічної оцінки є сприяння сталому розвитку шляхом забезпечення охорони довкілля, безпеки життєдіяльності населення та охорони його

здоров’я, інтегрування екологічних вимог під час розроблення та затвердження документів державного планування.

Стратегічна екологічна оцінка здійснюється на основі принципів законності та об’єктивності, гласності, участі громадськості, наукової обґрунтованості, збалансованості інтересів, комплексності, запобігання екологічній шкоді, довгострокового прогнозування, достовірності та повноти інформації у проєкті документа, міжнародного екологічного співробітництва.

Стратегічна екологічна оцінка застосовується для всебічного оцінювання об’єкта на етапі планування проєкту документу державного планування, вона передбачає вивчення можливих альтернатив, заходів з пом’якшення негативних наслідків та їх інтеграцію до запропонованої містобудівної документації.

Проведення стратегічної екологічної оцінки (далі – СЕО) застосовується як системний процес для всебічного оцінювання на етапі планування проєкту державного планування, що передбачає розгляд можливих альтернатив, заходів з пом’якшення негативних наслідків та їх інтеграцію до запропонованої містобудівної документації.

Звіт про стратегічну екологічну оцінку розроблено окремою книгою.

ДОДАТКИ

СКЛАД ПРОЄКТУ

№ п/п	НАЗВА МАТЕРІАЛІВ	МАСШТАБ	Арх. №
	І. Графічні матеріали		
1.	Опорний план існуючого стану використання території проектування	1:1000	
2.	План розподілу земель за категоріями земель та формою власності, план розподілу земель за угіддями, а також збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування	1: 1000	
3.	Схема озеленення та благоустрою території	1: 1000	
4.	Схема інженерної підготовки і захисту території	1: 1000	**№ 275 ДСК**
5.	Схема обмежень у використанні земель	1: 1000	**№ 276 ДСК**
6.	Схема просторової композиції території	1: 1000	
6.1	Схема просторової композиції території	1: 1000	**№ 277 ДСК**
7.	Схема транспортної мобільності та інфраструктури	1: 1000	
8.	Схема інженерного забезпечення території	1: 1000	**№ 278 ДСК**
9.	Схема організації цивільного захисту	1: 1000	**№ 279 ДСК**
10.	Проектний план	1: 1000	
11.	План землевпорядних заходів	1: 1000	
	ІІ. Текстові матеріали		
1.	Стратегія просторового розвитку території	А4	
2.	Стратегія просторового розвитку території (Інженерна підготовка і захист території, обмеження у використанні земель, інженерне забезпечення території, інженерно-технічні заходи цивільного захисту)	Брошура	**№ 280 ДСК**
3.	Звіт про стратегічну екологічну оцінку проекту	Книга	
	ІІІ. Електронні носії		
1.	Детальний план території земельних ділянок орієнтовною площею 30 га для розміщення індустріального парку База геоданих	CD-диск	
2.	Детальний план території земельних ділянок орієнтовною площею 30 га для розміщення індустріального парку (Інженерна підготовка і захист території, обмеження у використанні земель, інженерне забезпечення території, інженерно-технічні заходи цивільного захисту. База геоданих)	CD-диск	**№ 281 ДСК**

КОРОТКА ІНФОРМАЦІЯ

Повна назва містобудівної документації:	Детальний план території земельних ділянок орієнтовною площею 30 га для розміщення індустріального парку
Розробник	ТОВ «НАУКОВО-ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ РОЗВИТКУ ГРОМАД»
Замовник	Пристолична сільська рада
Підстава для проектування	Рішення Пристоличної сільської ради Бориспільського району Київської області від 09 липня 2026 року № 3696-80-VIII
Інформація про картографічну основу	Виконана ФОП «МОРГУН Р.В.» в М1:500 в 2026 році у цифровій формі в місцевій системі координат відповідного регіону, однозначно зв'язана із Державною геодезичною референтною системою координат УСК-2000, складена відповідно до вимог законодавства
Законодавчі та нормативні підстави розроблення	Закони України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про основи містобудування», «Про автомобільні дороги» тощо. Постанови КМУ від 1 вересня 2021 р. № 926 «Про порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації (в редакції Постанови КМУ від 31.12.2024 р. №1557), 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», тощо.

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ

Робота виконана авторським колективом архітектурно-планувального відділу №1 (начальник відділу – Магаляс Л.В.) у складі:

Заступник директора, головний архітектор проекту	Тетяна ВАСИЛЬЦОВА
Начальник АПВ №1, ГАП	Лідія МАГАЛЯС
Провідний інженер-проектувальник	Наталія СЕЛІВАНОВА
Провідний інженер-проектувальник	Антоніна ПЕТЮР
Провідний архітектор	Богдана КОВАЛЬ
Провідний архітектор	Юрій АМОСОВ
Провідний інженер з охорони навколишнього середовища	Світлана ВДОВИЧЕНКО
Інженер-землевпорядник відділу землевпорядних робіт	Андрій СТЕПАНЮК
Економіст з планування	Софія ЄЛАГІНА

ОСНОВНІ ПРОЄКТНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

№ п/п	Назва показників	Одиниця виміру	*Існуючий стан*	*Значення проектних показників*[1]
I.	**ТЕРИТОРІЇ**			
1.	**Території в межах проекту, у т. ч.:**	**га**	**27,3551**	**27,3551**
		%	**100%**	**100%**
1.1	**Території промислових підприємств (20101.0), у т. ч.:**	**га**	**-**	**25,4833**
		%	**-**	**93,2%**
	• Площа забудови, у т. ч.:	**га**	**-**	**7,5987**
	- Виробничо-складської забудови	га	**-**	**5,4737**
	- Адміністративно-побутових об'єктів	га	**-**	**0,2992**
	• Зелені насадження обмеженого користування	га	-	3,6523
	• Зелених насаджень спеціального призначення	га	-	1,1949
	• Майданчики відпочинку	га	-	0,2022
	• Тверде покриття	га	-	13,5216
1.2	**Території зовнішнього транспорту (20601.0)**	га	-	**1,2172**
		%	-	4,4%
1.3	**Території вулиць та доріг (20300.0)**	га	**-**	**0,6546**
		%	**-**	**2,4%**
1.4	**Території під ріллею та перелогами (30101.0)**	га	**27,1449**	-
		%	**99,2%**	-
1.5	**Озеленені території (40300.0)**	га	**0,2102**	-
		%	**0,8%**	
II.	**ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТІВ БУДІВНИЦТВА:**			
1.	Індустріальний парк	К-сть будівель	-	14
		м² загальної площі забудови	-	75987
		Працівників	-	400
		Відвідувачів	-	50
1.1	Санітарний клас шкідливості	клас	-	III,IV,V
III.	**ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА, у т. ч.:**			
3.1	Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього	км	-	
3.2	Відкриті автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів, у т.ч.:	машино/місць	-	248
	• Легкових автомобілів	машино/місць	-	177
	• Вантажних автомобілів	машино/місць	-	63
	• Електрокарів	машино/місць	-	8
3.3	Відкриті стоянки для тимчасового зберігання велосипедів	блоків/місць	-	15

Примітка: *[1] Територія проєктування передбачена до містобудівного освоєння в* короткостроковий період — до 5 років.

Примітка: *[2] Окрема брошура ДСК.*

ПРОЄКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ І ОБМЕЖЕНЬ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Індустріальний парк

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. **село Безуглівка Бориспільского району Київської області**

(адреса або місце розташування земельної ділянки)

2. **Пристолична сільська рада**

(інформація про замовника)

3. ***Цільове призначення земельної ділянки:***

Відповідно до витягів з ДЗК:

- 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості
- 01.03 Для ведення особистого селянського господарства

На проєкт щодо зміни цільового призначення земельної ділянки:

- 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об’єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком

Функціональне призначення відповідно до ДПТ: 20101.0 - Території промислових підприємств

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. ***до 25 м***

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. ***70 %***

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. ***Не регламентується***

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

4.

4.1. Відстань від червоних ліній – 0 м.

4.2. Ліній регулювання забудови *− згідно з Комплексним планом просторового розвитку території Пристоличної об’єднаної сільської територіальної громади Бориспільського району Київської області з урахування санітарної класифікації промислових підприємств.*

4.3. Протипожежні відстані *між будинками і спорудами, визначаються*

відповідно до ступеню вогнестійкості будинку (табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019) і становлять не менше 6 м.

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

5. -

(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 3.2 «Обмеження у використанні земель» Стратегії просторового розвитку території.***

(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)

ПРОЄКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ І ОБМЕЖЕНЬ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Нове будівництво заводу металевих будівельних конструкцій

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. **село Безуглівка Бориспільського району Київської області**

(адреса або місце розташування земельної ділянки)

2. **Пристолична сільська рада**

(інформація про замовника)

3. ***Цільове призначення земельної ділянки:***

Відповідно до витягу з ДЗК:

- 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості

На проєкт щодо зміни цільового призначення земельної ділянки:

- • 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об’єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком

Функціональне призначення відповідно до ДПТ: 20101.0 - Території промислових підприємств

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. ***25 м***

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. ***70%***

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. **-**

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

4.

4.1. Відстань від червоних ліній – 0 м.

4.2. Ліній регулювання забудови *− згідно з Комплексним планом просторового розвитку території Пристоличної об’єднаної сільської територіальної громади Бориспільського району Київської області з урахування санітарної класифікації промислових підприємств**.***

4.3. Протипожежні відстані *між будинками і спорудами, визначаються відповідно до ступеню вогнестійкості будинку (табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019) і становлять не менше 6 м..*

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

5. -

(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 3.2 «Обмеження у використанні земель» Стратегії просторового розвитку території.

Примітка: *Проходження проєктних інженерних мереж визначаються на подальших етапах проєктування після отримання технічних умов.

(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)

ПРОЄКТ МІСТОБУДІВНИХ УМОВ І ОБМЕЖЕНЬ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Нове будівництво виробничо-складської будівлі з адміністративно-побутовими приміщеннями

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. **село Безуглівка Бориспільского району Київської області**

(адреса або місце розташування земельної ділянки)

2. **Пристолична сільська рада**

(інформація про замовника)

3. ***Цільове призначення земельної ділянки:***

Відповідно до витягів з ДЗК:

- 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості

На проєкт щодо зміни цільового призначення земельної ділянки:

- 11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об’єкти оброблення відходів, зокрема із енергогенеруючим блоком

Функціональне призначення відповідно до ДПТ: 20101.0 - Території промислових підприємств

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. ***до 25 м***

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. ***70 %***

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. ***Не регламентується***

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

4. ***4.1. Відстань від червоних ліній – 0 м.***

4.2. Ліній регулювання забудови *− згідно з Комплексним планом просторового розвитку території Пристоличної об’єднаної сільської територіальної громади Бориспільського району Київської області з урахування санітарної класифікації промислових підприємств.*

4.3. Протипожежні відстані *між будинками і спорудами, визначаються відповідно до ступеню вогнестійкості будинку (табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019)*

і становлять не менше 6 м.

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

5. **-**

(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 3.2 «Обмеження у використанні земель» Стратегії просторового розвитку території.***

(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)