

Товариство з обмеженою відповідальністю
«Центр архітектурного проектування та ландшафтного дизайну»

Кваліфікаційний
сертифікат архітектора

Кваліфікаційний
сертифікат інженера-
землевпорядника



ТОМ 1 СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

КВАРТАЛУ ОБМЕЖЕНОГО ВУЛИЦЕЮ СВОБОДИ У СЕЛІ ГОРА БОРИСПІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ, КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ З МЕТОЮ ВИЗНАЧЕННЯ ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ, ПРОСТОРОВОЇ КОМПОЗИЦІЇ, ЛАНДШАФТНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ І ПАРАМЕТРІВ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЇ ПРОМИСЛОВИХ ПІДПРИЄМСТВ ОРІЄНТОВНОЮ ПЛОЩЕЮ 25 ГА.

Договір: BL01:6620-3011-9803-4807

Замовник: Виконавчий комітет Гірської сільської ради
Бориспільського району Київської області

Керівник ТОВ «Центр АПЛД»

Ю. В. Коваленко

Головний архітектор проекту

Т.С. Крило



Вишгород-2026

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ориг.	

ЗМІСТ

Позначення	Назва	Сторінка
	Титульний аркуш	1
	Зміст	3
	СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ	4
	ВСТУП	5
	ЧАСТИНА I. Комплексна оцінка території	9
	1. Оцінка існуючого розселення, господарської діяльності та обслуговування населення	9
	2. Оцінка існуючого використання території	11
	3. Оцінка структури землекористування	12
	ЧАСТИНА II. Обґрунтування проєктних рішень	13
Інформація з обмеженим доступом (ТОМ-2)	1. Інженерна підготовка і захист території	13
	2. Обмеження у використанні земельних ділянок	13
	2.1 Існуючі обмеження у використанні земель	13
	2.2 Проєктні обмеження у використанні земель	13
	2.3 Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок	14
	3. Просторова композиція території	14
	4. Транспортна мобільність та інфраструктура	19
	4.1 Дорожньо-транспортна інфраструктура	19
	4.2 Організація паркувального простору	20
Інформація з обмеженим доступом (ТОМ-2)	5. Інженерне забезпечення території	20
Інформація з обмеженим доступом (ТОМ-3)	6. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту	20
	ЧАСТИНА III. Впровадження проєктних рішень	20
	1. План реалізації містобудівної документації	20
	2. Землеустрій	22
	2.1 Заходи з землеустрою	22
	2.2 Реєстрація земельних ділянок	23
	2.3 Формування земельних ділянок	23
	3. Охорона навколишнього природного середовища	24
	Склад проєкту	26

	Авторський колектив	28
	Основні проєктні показники детального плану території	29
	Проект містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки	30
	ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ	
	СУПРОВІДНІ ДОКУМЕНТИ	

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ВСТУП

Детальний план території кварталу обмеженого вулицею Свободи у селі Гора Бориспільського району, Київської області з метою визначення планувальної організації, просторової композиції, ландшафтної організації і параметрів забудови території промислових підприємств орієнтовною площею 25 га розроблено ТОВ «Центр АПЛД» на підставі таких даних:

- Рішення Гірської сільської ради 2860-104-VIII від 09 квітня 2026 року;
- Завдання на проєктування;
- Топогеодезична основа надана платником в електронному вигляді в форматі dwg в системі координат УСК-2000;
- натурних обстежень.

Детальні плани території у межах території територіальної громади деталізують положення генеральних планів населених пунктів, а щодо територій, на які генеральні плани не розробляються, - комплексного плану відповідно до визначених «Порядком розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» згідно постанови Кабінету міністрів України № 926 від 1 вересня 2021 року, складу та змісту детального плану території.

Детальні плани територій не можуть змінювати правові режими режимоутворюючих об'єктів та всіх обмежень у використанні земель (у тому числі обмежень у використанні земель у сфері забудови), встановлених до або під час розроблення проєкту.

Детальний план території розробляється з метою:

- 1) забезпечення комплексності забудови території;
- 2) деталізації планувальної структури території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації частини території населених пунктів або території за їх межами;
- 3) уточнення червоних, жовтих, блакитних, зелених ліній та ліній регулювання забудови, меж зон охорони пам'яток культурної спадщини;
- 4) уточнення меж всіх обмежень у використанні земель згідно із законодавством, державними будівельними нормами, санітарно-гігієнічними нормами, спеціальною документацією;
- 5) визначення параметрів забудови окремих земельних ділянок;
- 6) визначення містобудівних умов та обмежень;
- 7) визначення розподілу територій згідно з будівельними нормами відповідно до встановленого комплексним планом, генеральним планом населеного пункту функціонального призначення, режиму та параметрів забудови території;
- 8) обґрунтування потреб у формуванні нових земельних ділянок, формування земельних ділянок та визначення їх цільового призначення, відображення існуючих земельних ділянок та їх функціонального використання;
- 9) визначення потреб у підприємствах та установах обслуговування, аварійно-рятувальних підрозділах, фонді захисних споруд цивільного захисту, місць їх розташування;
- 10) визначення доцільності, обсягів, послідовності реконструкції забудови;
- 11) створення належних умов охорони і використання об'єктів культурної спадщини та природоохоронних територій та об'єктів, інших об'єктів, що підлягають охороні відповідно до законодавства;
- 12) визначення напрямів, черговості та обсягів подальшої діяльності щодо:
 - попереднього проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території;
 - створення транспортної інфраструктури, організації транспортного і пішохідного руху, розміщення місць паркування транспортних засобів;
 - охорони та поліпшення стану навколишнього природного середовища, забезпечення екологічної безпеки;
 - комплексного благоустрою та озеленення;

-використання підземного простору та створення фонду захисних споруд цивільного захисту

13) формування земельних ділянок комунальної власності територіальної громади, на території якої вони розташовані. Формування таких земельних ділянок є обов'язковим, якщо на зазначених земельних ділянках розташовані або передбачається спорудження:

-за кошти державного або місцевого бюджету: об'єктів соціальної інфраструктури (освіти, охорони здоров'я, культури, житлово-комунального господарства); об'єктів, передбачених Генеральною схемою планування території України та/або схемою планування області; об'єктів, для розміщення яких відповідно до Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності;

-інших об'єктів, визначених замовником у завданні;

14) внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки всіх форм власності, сформовані до 2004 року, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі.

Детальний план території визначає:

- принципи планувально-просторової організації забудови;
- функціональне призначення, режим та параметри забудови однієї, чи декількох земельних ділянок, розподіл територій згідно з будівельними нормами, державними стандартами та правилами;
- черговість та обсяги інженерної підготовки території;
- систему інженерних мереж;
- порядок організації транспортного та пішохідного руху;
- порядок комплексного благоустрою та озеленення.

Перелік врахованих матеріалів:

- Земельний кодекс України;
- Закон України «Про основи містобудування»;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закон України «Про охорону атмосферного повітря».
- Закон України «Про охорону археологічної спадщини»;
- Закон України «Про охорону культурної спадщини»;
- Закон України «Про охорону земель»;
- Закон України "Про індустріальні парки";
- Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо усунення регуляторних бар'єрів для розвитку мережі індустріальних парків в Україні" № 818-VIII
- Закон України "Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо створення сприятливих умов для залучення масштабних інвестицій у промислове виробництво" № 2330-IX
- Закон України "Про внесення змін до Митного кодексу України щодо створення сприятливих умов для залучення масштабних інвестицій у промислове виробництво" № 2331-IX
- Кодекс цивільного захисту України;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- ДБН Б. 1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»;
- ДБН В.2.2-43:2021 «Складські будівлі. Основні положення»
- ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів» (із змінами);
- ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»;
- ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди»;
- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів» (із змінами);
- ДБН В.2.3-4:2015 Автомобільні дороги. Споруди транспорту. Частина I. Частина II.;
- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій» (із змінами);

- ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд»;
- ДБН В.2.5-56:2014 «Системи протипожежного захисту»;
- ДБН В.1.2 - 4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту»;
- ДБН В.2.2-5 :2023 «Захисні споруди цивільного захисту»;
- ДБН В.2.5-76:2014 «Автоматизовані системи раннього виявлення загрози виникнення надзвичайних ситуацій та оповіщення населення»;
- ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах»;
- ДБН В.1.1-25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення»;
- ДБН В.1.1-7 2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги»;
- ДБН Б.1.1-5:2007 «Перша частина «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на особливий період у містобудівній документації»;
- ДБН Б.1.1-5:2007 Друга частина «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) на мирний час у містобудівній документації»;
- Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів №173/96;
- Постанови КМУ №926 від 1 вересня 2021 року «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»;
- Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (із змінами);
- Постанова Кабінету Міністрів України від 27.09.2017 № 733 «Про затвердження Положення про організацію оповіщення про загрозу виникнення або виникнення надзвичайних ситуацій та зв'язку у сфері цивільного захисту»;
- ДСТУ 9360:2026 "Настанова з виконання розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту в містобудівній документації"
- Постанова Кабінету Міністрів України від 30.10.2013 № 841 «Про затвердження Порядку проведення евакуації у разі загрози виникнення або виникнення надзвичайних ситуацій» (із змінами);
- ДСТУ Б В.1.1-36:2016 «Визначення категорій приміщень, будинків та зовнішніх установок за вибухопожежною та пожежною небезпекою»;
- ДСТУ EN 62305-1:2012 «Захист від блискавки. Частина 1. Загальні принципи» (EN 62305-1:2011, IDT);
- ДСТУ ІЕС 62305-2:2012 «Захист від блискавки. Частина 2. Керування ризиками» (ІЕС 62305-2:2010, ГОТ);
- ДСТУ EN 62305-3:2012 «Захист від блискавки. Частина 3. Фізичні руйнування споруд та безпека для життя людей» (EN 62305-3:2011, ІОТ);
- ДСТУ EN 62305-2:2022 «Захист від блискавки. Частина Управління ризиками» (EN 62305-2:2012, IDT; ІЕС 62305-2:2010, MOD);
- Наказ МВС України від 30 грудня 2014 року № 1417 «Про затвердження Правил пожежної безпеки в Україні»;
- Наказ МВС України № 579 від 09.07.2018 «Про затвердження вимог з питань використання та обліку фонду захисних споруд цивільного захисту».
- Постанова КМУ від 11 грудня 1999 року № 2294 «Про упорядкування робіт з виявлення, знешкодження та знищення вибухонебезпечних предметів»;
- Постанова Кабінету Міністрів України від 09 серпня 2002 року № 1200 «Про затвердження Порядку забезпечення населення і працівників формувань та спеціалізованих служб цивільного

захисту засобами індивідуального захисту, приладами радіаційної та хімічної розвідки, дозиметричного і хімічного контролю»;

– Постанова Кабінету Міністрів України від 10 березня 2017 року № 138 «Деякі питання використання захисних споруд цивільного захисту», затверджено «Порядок створення, утримання фонду захисних споруд цивільного захисту та ведення його обліку»;

– Наказ Міністерство енергетики та вугільної промисловості України «Про затвердження Правил улаштування електроустановок» від 21.07.2017 № 476;

– Стратегія розвитку Гірської сільської територіальної громади Бориспільського району Київської області до 2027 р. (зі змінами).

Під час розробки ДПТ враховані побажання та вимоги замовника та інтереси власників суміжних земельних ділянок. Проект виконано на розрахунковий етап – 5 років (до 2031р.).

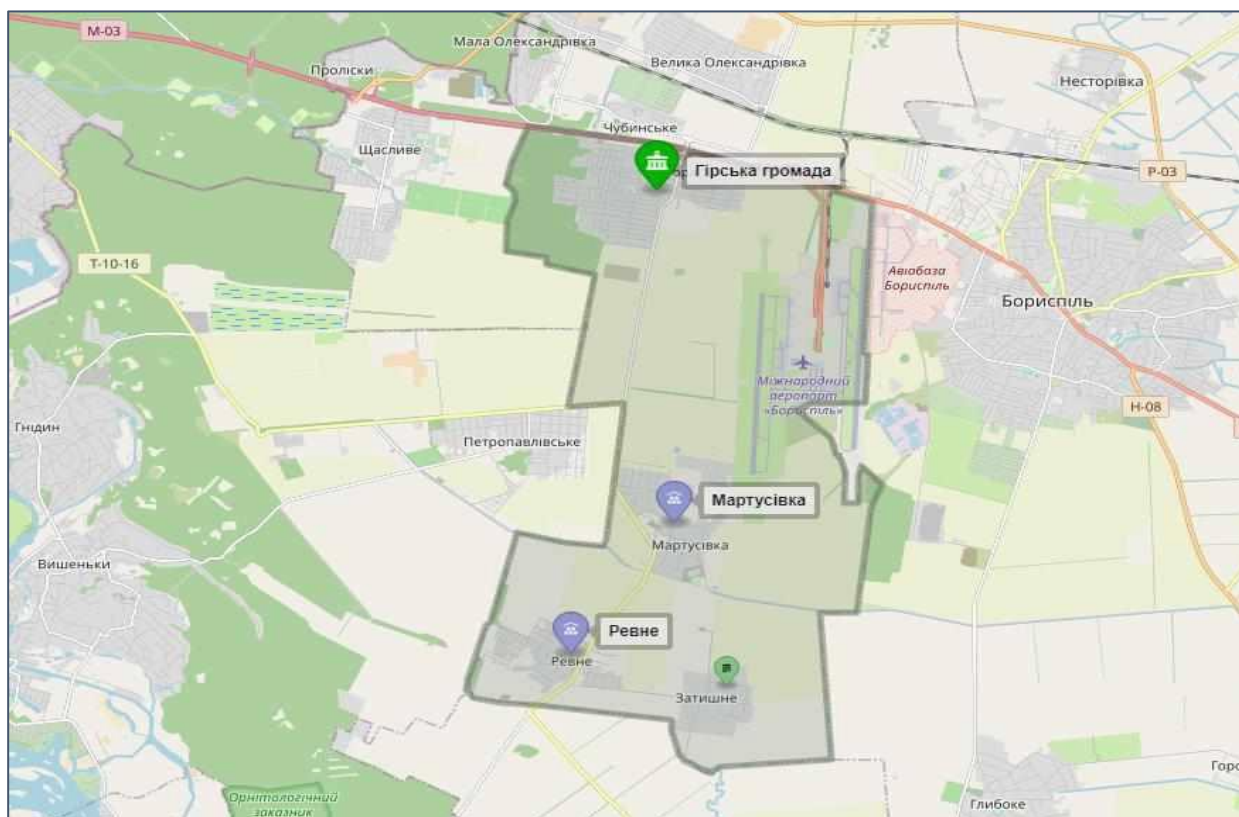
ЧАСТИНА I. Комплексна оцінка території

1. Оцінка існуючого розселення, господарської діяльності та обслуговування населення

Задачею проєкту ДПТ є обґрунтування розміщення індустріального парку в межах с. Гора та встановлення впливу на існуючі показники прилеглої території.

Гірська сільська територіальна громада розташована у західній частині Бориспільського району Київської області, була створена відповідно до Закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад», відповідно до абзацу першого пункту 71 розділу V “Прикінцеві та перехідні положення” Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, розпорядженням Кабінету Міністрів України від 12 червня 2020 року № 715-р «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Київської області» шляхом об'єднання Гірської, Мартусівської та Ревненської сільських рад Бориспільського району.

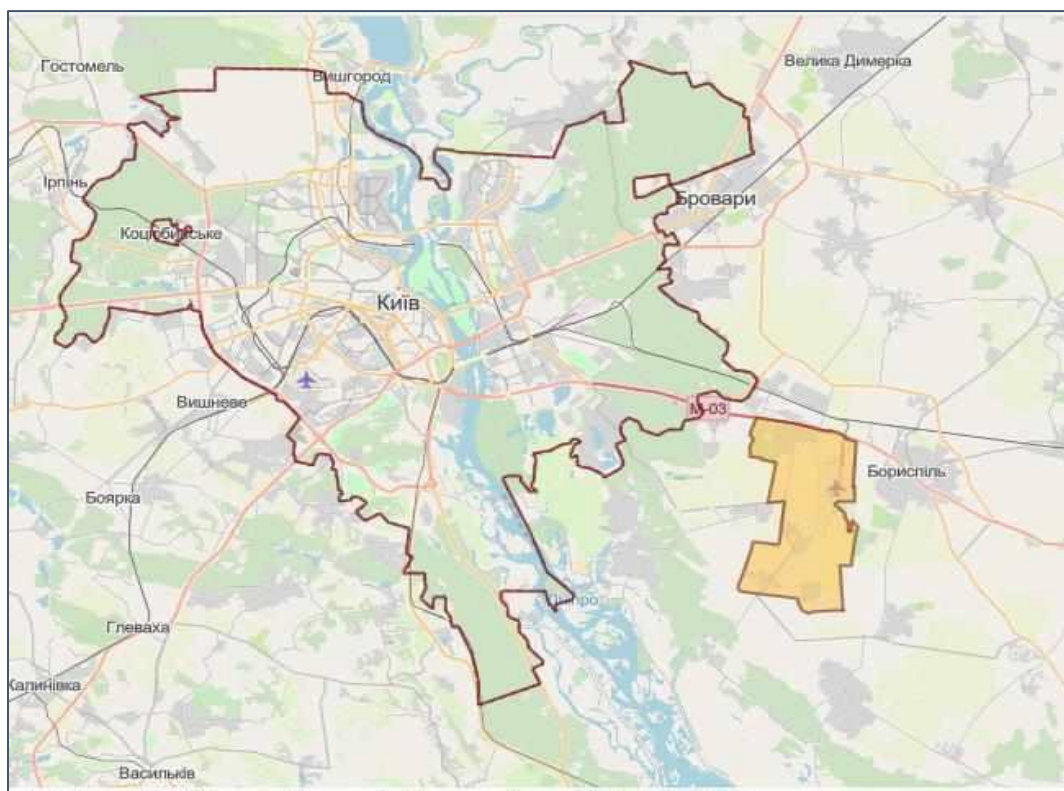
Її адміністративним центром є село Гора (КОАТУУ 3220883201). Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад: UA32040050000077950. До складу громади входять 4 населені пункти: Гора (адміністративний центр), Мартусівка, Ревне, Затишне. Площа Гірської територіальної громади - 60,82 кв. км Населення - 9850 мешканців (2022р.).



Гірська сільська територіальна громада межує на півночі з Пристоличною сільською територіальною громадою, на сході – з Бориспільською міською територіальною громадою, на півдні – з Воронківською сільською територіальною громадою, на заході – з Золочівською сільською територіальною громадою. Всі громади – Бориспільського району Київської області.

Гірська сільська громада має вигідне територіальне розташування та розгалужене автомобільне сполучення. Транспортні зв'язки між територією села, містом Київ, районним центром та іншими населеними пунктами здійснюється по територіальній автодорозі місцевого значення Київ-Ревне-Рогозів (Т-10-16) III-технічної категорії, по магістральній автодорозі державного значення Київ-Харків-Довжанський (М-03) I-а технічної категорії.

Відстань від адміністративного центру громади – с. Гора до: до межі міста Київ – 12,4 км, до меж районного центру – м. Бориспіль – 4,73 км.



Гірська громада розташована на лісостеповій рівнині Придніпровської низовини, на рівнинній території.

Рельєф території рівнинний і сприятливий для будівництва та сільськогосподарської діяльності і життєдіяльності взагалі. Інженерно- геологічні умови сприятливі для промислового та громадського будівництва. В цілому, територія має рівнинний характер, без ярів, водних об'єктів, пагорбів, тощо. Територія громади не відноситься до сейсмічно небезпечних територій. Місцевість піщаниста, малородючі поля оточують Гору з усіх сторін, лише із заходу до околиць наближається масив лісових насаджень.

Клімат - помірно-континентальний. Число днів з температурою вище 0°C – 245. Середня температура липня $+19,5^{\circ}\text{C}$, річна $-6,0^{\circ}\text{C}$. Відносна максимальна температура $+39,0^{\circ}\text{C}$, відносний мінімум $-35,0^{\circ}\text{C}$. Річна сума опадів не перевищує 550 мм. Для району характерні довгочасні та порівняно суворі зими. Сніговий покрив тримається 105-110 днів, середньою висотою 25-30 м. За класифікацією Кеппена клімат відносять до вологого континентального з теплим літом (Dfb).

Територія забудови населених пунктів громади переважно садибна, присутні малоповерхові багатоквартирні житлові будинки. Села газифіковані, мають централізовану систему водопостачання. Головні вулиці села мають тверде покриття. Централізоване газопостачання забезпечується природним газом встановленими 2 ГРП та 16 ШРП. Електропостачання забезпечується існуючою державною мережею через підстанції ПС 110/10 кВ “Велика Олександрівка”, Л-10 кВ 69 “Дослідна” встановленими 12 ТП загальною потужністю 1670 кВА. Задля надання житлово-комунальних послуг було створено Комунальне підприємство «Горянин»//

Структура населення в Гірській сільській територіальній громаді склалася під впливом історичного розвитку території, природного та механічного руху населення. Її показники є типовими для Київської області, це старіння населення внаслідок невеликих показників народжуваності, зменшення щільності населення

Охорона здоров'я на території Гірської сільської територіальної громади представлена системою закладів первинної медико-санітарної допомоги: Ревненська амбулаторія загальної практики сімейної медицини та Гірська амбулаторія загальної практики сімейної медицини.

Тенденції економічного розвитку Гірської громади формує фактор близькості до столиці України – міста Київ.

Сільське господарство представлено сільськогосподарськими підприємствами ТОВ «БФ Сервіс», ТОВ «Агрохолдинг МС, ТОВ «Фарм-Сервіс», ТОВ «Агрохолдинг МС», ТОВ «Універсалагротрейд», ТОВ «Грін Март», ТОВ «Вороньків АГРО». В селі Мартусівка знаходиться Державна установа «Бориспільська виправна колонія № 119».

Територія громади в цілому недостатньо забезпечена водними ресурсами.

Підземні водоносні горизонти відносяться до Дніпровського артезіанського басейну. За рівнем природного захисту і поверхні забруднення горизонти ґрунтових вод відносяться до категорії незахищених, основні водоносні горизонти - до захищених та умовно захищених. Підземні ґрунтові води залягають на глибині більше 6 м., у с. Мартусівка – 3 м.

На території Гірської сільської територіальної громади наявні артезіанські свердловини та колодязі.

На території громади знаходиться Міжнародний аеропорт «Бориспіль» - основний і найбільший пасажирський міжнародний аеропорт України та її столиці, який обслуговує місто Київ, Київську агломерацію та інші регіони України, забезпечуючи майже дві третини авіа пасажирських перевезень в країні. На території громади проживає 3,68% населення Бориспільського району, а площа її складає майже 1,57% від території Бориспільського району.

Державне підприємство «Міжнародний аеропорт «Бориспіль», та підприємства, що розташовані на його території, є найбільшими роботодавцями регіону та формують значну частину податкових та неподаткових надходжень до всіх рівнів місцевого та державного бюджету.

Аеропорт відноситься до потенційно-небезпечних об'єктів, як потенційно пожежонебезпечний та має інший екологічний вплив на прилеглі території:

- Радіонавігаційні установки знаходяться на території аеропорту, санітарно-захисні зони достатні, тому не створюють загрозу для прилеглих територій.

- Парк літаків, які в основному використовуються на летовищі, складається з літаків нової генерації, які відповідають акустичним характеристикам міжнародної організації цивільної авіації.

- Акустичний стан прилеглих до аеропорту найближчих житлових будівель територій с. Мартусівка, с. Гора не відповідає вимогам ДСН №463-2019 для денного та нічного часу доби. Допустимі рівні шуму в Україні вище ніж цільові нормативи ВООЗ.

2. Оцінка існуючого використання територій

Територія проектування вільна від забудови, розташована в східній частині населеного пункту, примикає до вул. Совбоди. Межує з виробничими, громадськими та сільськогосподарськими територіями.

Межа території проектування встановлена згідно з даними Державного земельного кадастру станом на Червень 2026 року.

Існуюча територія за своїм функціональним використанням належить до виробничої території - території виробничих підприємств. Характеристика існуючого функціональним використанням в таблиці 1.2.1. - Таблиця видів існуючого функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок.

Таблиця 1.2.1

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок (згідно КВЦПЗ)	
підгрупи	класу	підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
			Виробничі території			
2	01		20100.0	території виробничих підприємств	01.01; 01.02; 01.15; 08.01; 09.04; 10.07; 11.01; 11.02; 11.03; 11.07; 11.08	01.09; 01.10; 03.07; 03.08; 03.09; 03.10; 03.11; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 12.01; 12.03; 12.04; 12.08; 12.11; 12.13; 13.01; 13.02; 13.03; 14.02

3. Оцінка структури землекористування

Територія проєктування складається з 3х земельних ділянок з цільовим призначенням - 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. Право оренди землі ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "КОНОН ІНВЕСТ".

Цільове призначення вид використання, тип власності та категорія земельної ділянки приведена в таблиці 1.3.1

Таблиця 1.3.1

№ на ГМ	Кадастровий номер	Площа в межах розробки ДПТ,га	Існуючий стан:								
			Тип власності	Відомості про суб'єктів права власності на земельну ділянку * інформація про власника (землекористувачів) є довідковою, актуальна інформація міститься у Державному реєстр	Утіда	Код утіда	Категорія	Код виду цільового призначення		Назва виду цільового призначення	Відомості про зареєстроване обмеження у використанні земельної ділянки (внесені в НКС)
								розділ	підрозділ		
1	3220883200:02:003:0007	8,0786	комунальна	Право оренди землі ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "КОНОН ІНВЕСТ"	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств	011.01	землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	11	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	відсутні
2	3220883200:02:003:0002	7,0020	комунальна	Право оренди землі ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ІНВЕСТ БУД ГОРА"	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств	011.01	землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	11	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	відсутні
3	3220883200:02:003:0003	8,0012	комунальна	Право оренди землі ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ІНВЕСТ БУД ГОРА"	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств	011.01	землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	11	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	відсутні
Загальна площа,га		23,0818									

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

ЧАСТИНА II. Обґрунтування проєктних рішень

1. Інженерна підготовка і захист території

Розділ наведено окремо – ТОМ 2 грифом «Інформація з обмеженим доступом».

2. Обмеження у використанні земельних ділянок

Обмеження у використанні земельної ділянки встановлюються відповідно до: Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про Державний земельний кадастр», Закону України «Про охорону культурної спадщини», Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про охорону земель» та іншими нормативно-правовими актами.

2.1 Існуючі обмеження у використанні земель

Існуючі обмеження у використанні земельної ділянки встановлюються відповідно до:

Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 р. №1051) Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про Державний земельний кадастр», Закону України «Про охорону культурної спадщини», Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про охорону земель» та іншими нормативно-правовими актами.

В межах території проектування проходять кабельні ЛЕП та кабель зв'язку. Також частина території розташована в межах червоних ліній. Від цих об'єктів встановлені обмеження у використанні земель.

Перелік об'єктів, з розмірами та типами відповідних планувальних обмежень наведений в таблиці 2.1.1.

Таблиця 2.1.1

Кадастровий номер	код обмеження	назва обмеження	Назва режимоутворюючого об'єкту	Площа обмеження в межах земельної ділянки, га	Розмір обмеження, м	Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки	Примітка	Відомості про зареєстроване обмеження у використанні земельної ділянки (внесені в НКС)
3220883200:02:003:0007	01.04	Охоронна зона навколо інфраструктури електронних комунікаційних мереж	Кабель зв'язку	0,1775	2м	Постанова КМУ № 1051 17.10.2012	існуюче	Відсутні
	01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	кабель ЛЕП 10 кВ	0,0529	1м	Постанова КМУ № 1051 17.10.2012	існуюче	Відсутні
	06.01.1	Території в червоних лініях	Червоні лінії	0,2612		Постанова КМУ № 1051 17.10.2012	існуюче	Відсутні
3220883200:02:003:0002	06.01.1	Території в червоних лініях	Червоні лінії	0,2200		Постанова КМУ № 1051 17.10.2012	існуюче	Відсутні
3220883200:02:003:0003	06.01.1	Території в червоних лініях	Червоні лінії	0,2470		Постанова КМУ № 1051 17.10.2012	існуюче	Відсутні

2.2 Проєктні обмеження у використанні земель

Проєктні обмеження зазначені відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. № 654 «Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території») також відображені режимоутворюючі об'єкти, які зумовлюють виникнення відповідних обмежень.

Проєктні обмеження зазначені від проєктних:

- комплекс виробничо-складського призначення V класу шкідливості,
- трансформаторні підстанції.

Перелік об'єктів, з розмірами та типами відповідних планувальних обмежень наведений в таблиці 2.2.1.

Таблиця 2.2.1

Кадастровий номер	код обмеження	назва обмеження	Назва режимуючого об'єкту	Площа обмеження в межах земельної ділянки, га	Розмір обмеження, м	Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки	Примітка	Відомості про зареєстроване обмеження у використанні земельної ділянки (внесені в ІКС)
3220883200:02:003:0007	03.01	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта	Комплекс виробничо-складського	8,0049	50м	Постанова Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. № 654	проект	Відсутні
	03.02	Санітарна відстань (розрив) від об'єкта	ТП	0,0650	10м	Постанова Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. № 654	проект	Відсутні
3220883200:02:003:0002	03.01	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта	Комплекс виробничо-складського призначення	7,0020	50м	Постанова Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. № 654	проект	Відсутні
	03.02	Санітарна відстань (розрив) від об'єкта	ТП	0,0650	10м	Постанова Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. № 654	проект	Відсутні
3220883200:02:003:0003	03.01	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта	Комплекс виробничо-складського призначення	8,0012	50м	Постанова Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. № 654	проект	Відсутні
	03.02	Санітарна відстань (розрив) від об'єкта	ТП	0,0650	10м	Постанова Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. № 654	проект	Відсутні

2.3 Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

Проектом визначені проєктні планувальні обмеження 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.

Завданням на розробку ДПТ не передбачається встановлення обмежень у використанні земельних ділянок. У разі необхідності визначені проєктні планувальні обмеження, що наведені в п. 2.2, можуть бути встановлені у порядку визначеному діючими нормативно - правовими актами.

3. Просторова композиція території

Загальне композиційне вирішення території, відносно якої розробляється детальний план території обумовлене проходженням зовнішньої межі проєктування, рельєфом території, структурою передбаченої генпланом вуличної мережі, містобудівним оточенням, що склалося навколо території.

Композиція території проєктується як архітектурно-планувальний задум, що формується в конкретній містобудівній ситуації земельної ділянки і витікає її з особливостей.

В основу планування покладено функціональне зонування території, умови раціонального використання території, вимоги охорони навколишнього середовища, а також схема транспортних і технологічних зв'язків.

Відповідно до генерального плану с. Гора у складі Комплексного план просторового розвитку території Гірської сільської територіальної громади Бориспільського району Київської області, територія детального плану розташована в межах проєктних підприємства V класу шкідливості.

Задачею проєкту ДПТ є обґрунтування створення індустріального парку в межах якого передбачено розміщення виробничо-складських приміщень V класу шкідливості.

Метою створення індустріального парку є забезпечення підприємств спільною розвиненою інфраструктурою та забезпечення контролю над виробництвом та впливом на довкілля. Порядок створення, діяльності індустріальних парків на території України регламентується законом України про «Індустріальні парки». Промислові парки зазвичай розташовуються на околицях міст або поза основними житловими районами міста, зазвичай забезпечується гарною транспортною доступністю, в тому числі автомобільним і залізничним транспортом.

Мінімальний розмір земельної ділянки для створення індустріального парку повинен бути не менше 10,0000 га. Загальна площа території проєктування становить 23,0818 га.

Виробничі території:	га	23,0818
20100.0- території виробничих підприємств	га	23,0818
-під будівлями та спорудами	м.кв	110000,00
-дороги та площадки	га	9,6018
-зелені насадження спеціального призначення	га	2,48

В межах детального плану території запроєктовано комплекс виробничо-складського призначення V класу шкідливості з об'єктами інженерно-транспортної інфраструктури

До V класу відносяться підприємства та склади, що є джерелами незначних рівнів шуму, вібрації або забруднень, і потребують найменшої санітарно-захисної зони (СЗЗ) — до 50 метрів. Затверджений санітарний перелік регламентовано нормами ДСанПіН №173-96.

Будівлі між собою пов'язані мережею проїздів, сформовані стоянки легкових і вантажних авто, виділені місця відпочинку працівників та означені території для розташування інженерних мереж та комунікацій.

Експлікація будівель:

№	Найменування	Площа забудови, м.кв.	Примітка
1.1	Комплекс виробничо-складського призначення V класу (3 пов)	18528 (193×96)	проект.
1.2	Комплекс виробничо-складського призначення V класу (3 пов)	13896 (193×72)	проект.
1.3	Комплекс виробничо-складського призначення V класу (3 пов)	13896 (193×72)	проект.
1.4	Комплекс виробничо-складського призначення V класу (3 пов)	18528 (193×96)	проект.
1.5	Комплекс виробничо-складського призначення V класу (3 пов)	18528 (193×96)	проект.
1.6	Комплекс виробничо-складського призначення V класу (3 пов)	18528 (193×96)	проект.
2	КПП	35(7×5)	проект.
3	Альтанка	17	проект.
4	Котельня	24	проект.
5	ТП	36	проект.
6	Протипожежні резервуари з насосною	280	проект.
7	Очисні споруди каналізації		проект.
8	Очисні споруди дощових вод		проект.
9	Сепаратор нафтопродуктів		проект.
10	Місця для стоянки велосипедів		проект.
11	Пандус		проект.
12	ШРП	84	проект.

За результатом проведеної роботи була складена таблиця видів проєктного функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок:

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок (згідно КВЦПЗ)	
підгрупи	класу	підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
2	01		20100.0	Виробничі території: території виробничих підприємств	01.01; 01.02; 01.15; 08.01; 09.04; 10.07; 11.01; 11.02 ; 11.03; 11.07; 11.08	01.09; 01.10; 03.07; 03.08; 03.09; 03.10; 03.11; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 12.01; 12.03; 12.04; 12.08; 12.11; 12.13; 13.01; 13.02; 13.03; 14.02

Протипожежні заходи.

Важливим моментом у плануванні ділянки є суворе дотримання вимог Державних нормативних документів обов'язкових при проєктуванні та будівництві. Ці документи суворо регламентують санітарні й протипожежні норми будівництва, планувальні та екологічні вимоги.

При вирішенні питання забудови земельної ділянки необхідно враховувати обов'язкові норми:

- розміри (у плані й по висоті) цих об'єктів;
- відстані між цими об'єктами;
- відстані між цими об'єктами й межею ділянки;
- відстані між цими об'єктами й аналогічними об'єктами на сусідніх ділянках;
- відстані від об'єктів до зелених насаджень.

Норми планування ділянок складаються з санітарних, протипожежних, екологічних та планувальних вимог.

Умовно їх можна розділити на обов'язкові й рекомендаційні вимоги.

Для того, щоб уникнути надалі проблем, обов'язкові вимоги повинні бути виконані в повному обсязі.

Протипожежні відстані між житловими, громадськими, адміністративно- побутовими будинками промислових підприємств, гаражами а також до виробничих будинків, сільськогосподарських будівель і споруд повинні бути витримані згідно ДБН Б.2.2-12:2019 табл 15.2 :

Ступінь вогнестійкості будинку	Відстані при ступені вогнестійкості будинків, м		
	I, II	III	IIIa, IIIб, IV, IVa, V
I, II	6/9	8/9	10/12
III	8/9	8/12	10/15
IIIa, IIIб, IV, IVa, V	10/12	10/15	15/18

Згідно з вимогами ДБН, Постанови КМУ та ДСТУ 8767 пожежно-рятувальні підрозділи (частини) розміщуються:

- із розрахунку району виїзду пожежно-рятувального підрозділу не більше ніж 3 км у функціональних зонах населених пунктів згідно з вимогами розділу 5 по дорогах загального користування для міст та селищ;
- 2 км - для підприємств з виробництвами категорій А, Б, В, що займають більше 50 % всієї площі забудови;
- 4 км - для підприємств з виробництвами категорій А, Б, В, що займають менше 50 % всієї площі забудови, а також підприємств з виробництвами категорій Г та Д;

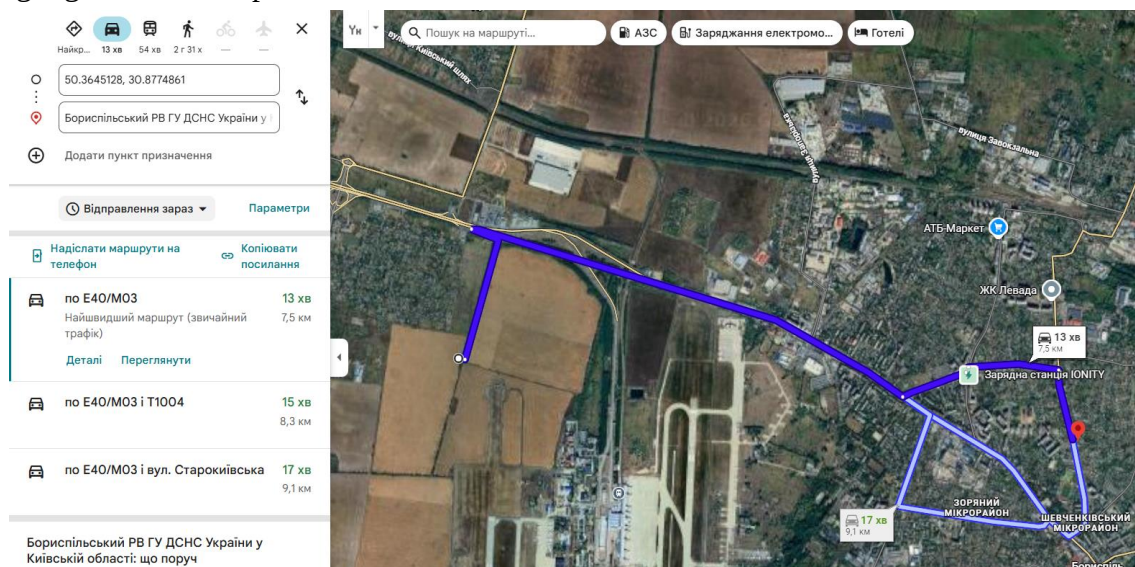
- із розрахунку прибуття пожежно-рятувальних підрозділів до місця виклику за час, що не перевищує: для території міст та селищ міського типу - 10 хв., для сільських населених пунктів та за межами населених пунктів - 20 хв.

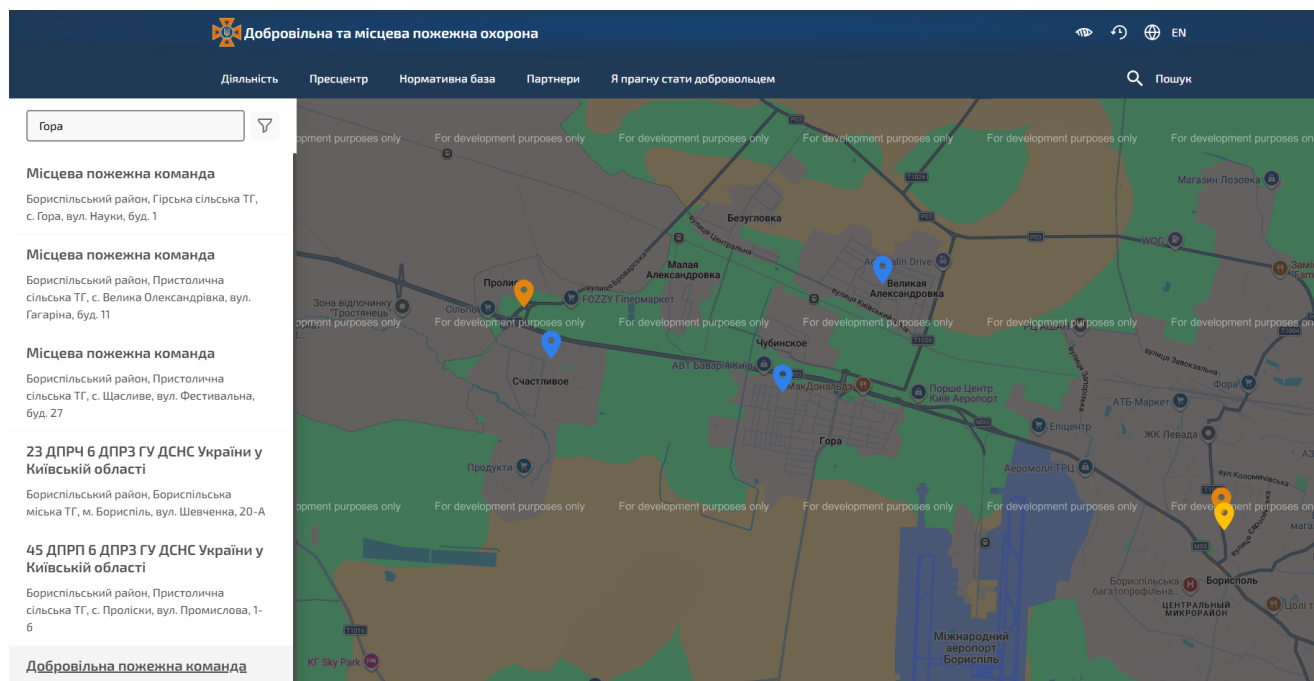
Крім цього район виїзду пожежно-рятувального підрозділу повинен визначатися по шляху слідування до найбільш віддаленої будівлі або споруди підприємства по дорогах загального користування або проїздах. У разі перевищення довжини вказаного шляху слідування на майданчику підприємства необхідно передбачати додаткові пожежні депо III типу з урахуванням визначених пунктом 15.1.3 ДБН радіусів обслуговування

Найближчий пожежно-рятувальний підрозділ до території на яку розробляється детальний план - 23 Державна пожежно-рятувальна частина, розташований за адресою: Київська область, Бориспільський район, м. Бориспіль, вул. Шевченка, 20а, в розрахунку якого знаходиться 4 пожежні автоцистерни, 1 автодрабина та 1 автоколінчастий підйомник.

Згідно п. 15.1.3 ДБН Б.2.2-12:2019 максимально дозволений час прибуття підрозділів до місця виклику для сільських населених пунктів становить 20 хв, прибуття пожежно-рятувального підрозділу відповідає нормативним вимогам.

Орієнтовний час прибуття пожежно-рятувального підрозділу згідно даних <https://www.google.com.ua/maps/>





Проектом прийнято забудову території ділянки будівлями ІІ,ІІІ-ІІ а, ступеня вогнестійкості відповідно типу огорожуючих конструкцій. Виробничо-складські будівлі – ІІ ступеня.

Забезпечити протипожежне водопостачання та належний протипожежний захист до початку забудови території (п.п. 6.2, 6.3 ДБН А.3.1-5-2016 «Організація будівельного виробництва», п. 8.1 ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги.»).

Згідно з табл. 4, п. 8.1 ДБН В.2.5-64:2012, розрахункові витрати води на потреби внутрішнього пожежогасіння виробничих та складських будівель висотою до 47 м та об'ємом від 10 до 50 тис.м³ складають 2 струменя х 5 л/с.

Розрахункова кількість одночасних пожеж – 1.

Тривалість гасіння пожежі – 3 години.

Необхідний об'єм води на гасіння пожежі складе:

$$W_{\text{пож.}} = W_{\text{вн.}} + W_{\text{зовн.}}, \text{ м}^3;$$

де, -

$W_{\text{вн.}}$ – об'єм води на внутрішнє пожежогасіння;

$W_{\text{зовн.}}$ – об'єм води на зовнішнє пожежогасіння;

$$W = q \times t \times 3,6, \text{ м}^3;$$

де, - $q_{\text{вн.}}$ – витрата води на внутрішнє пожежогасіння, що приймається згідно з ДБН В.2.5-64:2012;

$q_{\text{зовн.}}$ – витрата води на зовнішнє пожежогасіння; що приймається згідно з ДБН В.2.5-74: 2013, табл. 6;

t – час гасіння пожежі;

$$W_{\text{пож.}} = W_{\text{вн.}} + W_{\text{зовн.}}, \text{ м}^3;$$

$$W_{\text{пож.}} = W_{\text{вн.}} + W_{\text{зовн.}}, \text{ м}^3;$$

$$W_{\text{вн.}} = 5 \times 3 \times 3,6 = 54,0 \text{ м}^3;$$

$$W_{\text{зовн.}} = 20 \times 3 \times 3,6 = 216,0 \text{ м}^3;$$

$$W_{\text{пож.}} = 54,0 + 216,0 = 270,0 \text{ м}^3;$$

Витрати води на зовнішнє пожежогасіння визначаються як сумарні витрати води на пожежогасіння будинків. Для гасіння пожежі проектом передбачена протипожежна система водопостачання з кільцевими водопровідними мережами. Живлення протипожежного водопроводу передбачено двома напірними лініями від насосної станції.

Для забезпечення необхідного тиску при гасінні пожежі, містобудівною документацією передбачається біля влаштування пожежних резервуарів з насосними станціями пожежогасіння. Для поповнення води в протипожежних водоймах передбачається від проектних технічних свердловин що розташовані в межах території проектування.

Відповідно до вимог п. 8.9 та табл. 6 ДБН В.2.5-64:2012 розрахунковий час роботи пожежних кран-комплектів складає 120 хв. Допускається встановлювати пожежні кран-комплекти на трубопроводах спринклерного пожежогасіння відповідно до ДСТУ Б EN 12845.

Зовнішнє пожежогасіння території передбачається від пожежних гідрантів, встановлених на кільцевих мережах протипожежного водопроводу щоб забезпечити їх роботу відповідно до п.13.3.4 ДБН В.2.5-74:2013. Більш детально відстань між пожежними гідрантами буде визначено на наступних стадіях проектування («Проект» і «Робоча документація»)

Пожежна безпека на ділянці, що розглядається забезпечена згідно з вимогами ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Передбачається улаштування наступних протипожежних мереж:

- система пожежної сигналізації (СПС);
- система оповіщення про пожежу та управління евакуацією людей (СО);
- система автоматичного пожежогасіння (АСПГ);
- система протидимного захисту (СПДЗ);
- диспетчеризація та автоматизація систем протипожежного захисту (СПЗ);
- внутрішній протипожежний водопровід (кран-комплекти);
- зовнішній протипожежний водопровід (гідранти);
- блискавкозахист.

Благоустрій території

Благоустрій та озеленення території виконаний у відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території».

Відповідно до державних будівельних норм територія потребує благоустрою та інженерного захисту водоносних горизонтів і поверхневого стоку від забруднення токсичними речовинами. У складі проекту озеленення передбачається створення захисних посадок по периметру території.

На території влаштовано похили підвищення висотою 0,2 м для відведення забруднених атмосферних опадів. Лотки та воронки закриті металевими ґратами.

Територія забезпечена заходами по озелененню (дерева, кущі, трава, квіти). Дерева тільки листяних порід.

Перед початком будівництва необхідно провести інженерне підготування території. Благоустрій території проводиться в один етап, одночасно з проведенням основних будівельних робіт і включає в себе роботи з облаштування технологічних майданчиків і чіткого прокладання проїздів з твердим покриттям, окультурення прилеглої території, догляд за новими насадженнями декоративних дерев, кущів на території та вздовж проїздів.

Відповідно п 7.3 ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», загальну площу озеленення для територій з чисельністю більше ніж 2500 працівників та (або) площею більше ніж 5000 м² - із розрахунку 10% від загальної території.

Відсоток озелених в межах території проектування відповідає нормам і становить 11 % від всієї території.

Завданням санітарної очистки території є вивіз та знезараження побутових відходів з проектної території.

На території передбачено майданчики для збирання твердих побутових відходів. Майданчик має бути огорожений, мати тверде покриття (асфальт, бетон).

Відповідно до вимог п. 2.27 Державних санітарних норм та правил утримання територій населених місць затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 17.03.2011 № 145 (далі - ДСП № 145) видалення побутових відходів обов'язково повинно включати їх оброблення (перероблення) шляхом промислового сортування з подальшим перевезенням вторинної сировини, небезпечних відходів, органічної складової та складової побутових відходів, що не підлягає видаленню (після її глибокого пресування до щільності природних ґрунтів (більше 1 т/куб.м) і подальшого брикетування) до місць чи об'єктів з управління відходами, знешкодження або захоронення відповідно до вимог законодавства про відходи та санітарного законодавства. Залежно від вмісту органічних речовин окремі складові побутових відходів підлягають видаленню шляхом їх оброблення (перероблення) на спеціалізованих підприємствах з отриманням кінцевого продукту - біогумусу або біопродукції на його основі.

Місце для періодичного вивезення сміття, твердих побутових відходів погоджується замовником з органами районного управління Держпродспожислужби в Київській області. Заходи щодо організації роздільного збору побутових відходів із наступним використанням і видаленням на спеціалізованих підприємствах, сприятиме підтриманню належного санітарного стану території, зниженню негативного впливу відходів на навколишнє середовище та здоров'я людини, а також забезпеченню ощадливого використання матеріально-сировинних та енергетичних ресурсів.

4. Транспортна мобільність та інфраструктура

4.1 Дорожньо-транспортна інфраструктура

На відстані 420 метрів від території проектування проходить дорога М – 03 (Київ- Харків), що сполучає територію проектування з обласним центром.

В межах детального плану території, транспортні споруди та комплекси (шляхопроводів, мостів, тунелів, розв'язок в одному та різних рівнях), об'єкти транспортного сервісу – відсутні.

Планувальну структуру проїздів запроєктовано у вигляді раціональної схеми шляхів сполучення з урахуванням існуючих комунікацій, природних умов і перспективи розвитку, яка забезпечує:

- зручні зв'язки;
- необхідні швидкості руху;
- безпеку руху пішоходів і транспортних засобів.

Території що розглядається розташована безпосередньо вздовж існуючої дороги, під'їзд до ділянки пропонується саме з цього напрямку. З південної сторони, до кожної земельної ділянки, сформовані заїзди/виїзди з прив'язкою до дороги в червоних лініях, ширина дорожнього полотна 9 м.

Для забезпечення безпеки руху транспорту та пішоходів передбачені заходи, які відображені в графічних матеріалах «Схема транспортної мобільності та інфраструктури», а саме:

- наземні пішохідні переходи на перехрестях вулиць (відповідно до ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»);
- напрямки руху транспорту;
- пішохідні доріжки;
- доріжки змішаного пішохідно-велосипедного руху;
- автомобільні стоянки.

Для забезпечення зручного пересування маломобільних груп населення передбачено засоби безперешкодного доступу до об'єктів - інженерно-технічні, функціональні частини (елементи, конструкції) будинків, споруд будь-якого призначення, що відповідають нормативним вимогам щодо забезпечення доступності і безпеки об'єктів для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення, зокрема пандуси, підйомники та платформи для осіб з інвалідністю, звукові системи.

Для підвищення безпеки руху в нічні години на проїздах передбачається освітлення ліхтарями. Освітлення проїздів виконується згідно з вимогами ДСТУ 3587-97 «Автомобільні дороги, вулиці та

залізничні переїзди. Вимоги до експлуатаційного стану» та ДБН В.2.5-28-2018 «Природне і штучне освітлення».

Для уникнення обледеніння проїздів у зимовий період року та підвищення безпеки руху рекомендується посипати проїзну частину спеціальними сумішами.

4.2 Організація паркувального простору

Передбачається улаштування майданчиків для стоянок вантажного транспорту та стоянок легкового транспорту працюючих на території парку. Також виділені місця для вело стоянок.

Розрахунок місць паркування автотранспорту виконаний у відповідності з вимогами ДБН Б.2.2-12:2019 Таб.10.8.(на 100 працюючих 7-10 машино- місць)

п/п			Кількість працюючих	Кількість машино - місць		Примітка
				розрахункова	за проектом	
1.		Індустріальний парк	450	32-45	466	Відкрита парковка
	ВСЬОГО:				466	

5. Інженерне забезпечення території

Розділ наведений окремо – ТОМ 2 з грифом «Інформація з обмеженим доступом»

6. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту

Розділ наведений окремо – ТОМ 3 з грифом «Інформація з обмеженим доступом»

ЧАСТИНА III. Впровадження проєктних рішень

1. План реалізації містобудівної документації

Проєктним рішенням передбачено освоєння території проєктування в 6 етапів, в короткостроковий період (до 5-ти років).

Ділянка з кадастровим номером 3220883200:02:003:0007 :

I ЧЕРГА

- Виконання робіт з підведення інфраструктури на територію;
- Будівництво та облаштування комплексу виробничо-складського призначення V класу санітарної класифікації з інженерно-технічним обладнанням (ШРП, ТП, інше);
- Облаштування інженерно-технічних комунікацій на території;
- Облаштування автостоянки;
- Будівництво під'їзних шляхів;
- Облаштування вантажно-розвантажувальних майданчиків.

II ЧЕРГА

- Виконання робіт з підведення інфраструктури на територію;
- Будівництво та облаштування комплексу виробничо-складського призначення V класу санітарної класифікації з інженерно-технічним обладнанням (ШРП, ТП, інше);
- Облаштування інженерно-технічних комунікацій на території;
- Облаштування автостоянки;
- Будівництво під'їзних шляхів;
- Облаштування вантажно-розвантажувальних майданчиків.

Ділянка з кадастровим номером 3220883200:02:003:0002 :

III ЧЕРГА

- Виконання робіт з підведення інфраструктури на територію;
- Будівництво та облаштування комплексу виробничо-складського призначення V класу санітарної класифікації з інженерно-технічним обладнанням (ШРП, ТП, інше);
- Облаштування інженерно-технічних комунікацій на території;

- Облаштування автостоянки;
- Будівництво під'їзних шляхів;
- Облаштування вантажно-розвантажувальних майданчиків.

IV ЧЕРГА

- Виконання робіт з підведення інфраструктури на територію;
- Будівництво та облаштування комплексу виробничо-складського призначення V класу санітарної класифікації з інженерно-технічним обладнанням (ШРП, ТП, інше);
- Облаштування інженерно-технічних комунікацій на території;
- Облаштування автостоянки;
- Будівництво під'їзних шляхів;
- Облаштування вантажно-розвантажувальних майданчиків.

Ділянка з кадастровим номером 3220883200:02:003:0003 :

V ЧЕРГА

- Виконання робіт з підведення інфраструктури на територію;
- Будівництво та облаштування комплексу виробничо-складського призначення V класу санітарної класифікації з інженерно-технічним обладнанням (ШРП, ТП, інше);
- Облаштування інженерно-технічних комунікацій на території;
- Облаштування автостоянки;
- Будівництво під'їзних шляхів;
- Облаштування вантажно-розвантажувальних майданчиків.

VI ЧЕРГА

- Виконання робіт з підведення інфраструктури на територію;
- Будівництво та облаштування комплексу виробничо-складського призначення V класу санітарної класифікації з інженерно-технічним обладнанням (ШРП, ТП, інше);
- Облаштування інженерно-технічних комунікацій на території;
- Облаштування автостоянки;
- Будівництво під'їзних шляхів;
- Облаштування вантажно-розвантажувальних майданчиків.

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

2. Землеустрій

2.1 Заходи з землеустрою

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

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

Кадастровий номер	Площа земельної ділянки, га	ПЕРСПЕКТИВА		
		Категорія земель, згідно з КВЗУ (Додаток 3)	Перелік угідь згідно з КВЗУ (Додаток 4)	Цільове використання землі та його код згідно з КВЦПЗ (Додаток 59)
3220883200:02:003:0007	8,0786	(900)Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	(011.01) Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств	(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
3220883200:02:003:0002	7,0020	(900)Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	(011.01) Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств	(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
3220883200:02:003:0003	8,0012	(900)Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	(011.01) Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств	(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

Проектними рішеннями детального плану не передбачається зміна цільового призначення земельних ділянок.

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. Пропозиції від фізичних та юридичних осіб щодо внесення до відомостей про земельні ділянки всіх форм власності, що сформовані до 2004 року, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі на адресу інституту не надходили.

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

2.3 Формування земельних ділянок

В процесі прийняття проєктних рішень не виникла необхідність формування нових земельних ділянок.

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 міської 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.

Відповідно до п.16 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.

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 проєктів 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 проєктування наявні об'єкти, щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля, проєкт містобудівної документації, що розроблятиметься на дану територію потребує здійснення стратегічної екологічної оцінки.

У складі проєкту містобудівної документації розроблено Звіт про стратегічну екологічну оцінку.

Під час проведення будь-яких земляних робіт можуть бути виявлені ознаки наявності археологічних пам'яток (уламки посуду, кістки, знаряддя, праці, зброя та ін.). Тоді, згідно зі ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», виконавець робіт зобов'язаний зупинити їхнє подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це орган охорони культурної спадщини для забезпечення відповідних заходів для вивчення та фіксації археологічних об'єктів, нанесення на карти та визначення їх охоронних зон.

Згідно зі ст. 37 роботи на щойно виявлених об'єктах культурної спадщини здійснюються за наявності письмового дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини на підставі погодженої з ним науково-проєктної документації.

Відповідно до частини першої та другої статті 27 Закону України «Про рослинний світ» підприємства, установи, організації та громадяни, діяльність яких пов'язана з розміщенням, проєктуванням, реконструкцією, забудовою населених пунктів, підприємств, споруд та інших об'єктів, а також введенням їх в експлуатацію, повинні передбачати і здійснювати заходи щодо збереження умов місцезростання об'єктів рослинного світу.

Ландшафти та природоохоронні території.

Ландшафт

Гірська сільська територіальна громада, відповідно до фізико-географічного районування Київської області, знаходиться у межах Придніпровської височини, що розташована на Правобережжі та являє собою найбільш підвищену і розчленовану рівнинну місцевість у межах області. Територія проєктування має рівнинний рельєф з загальним ухилом на схід. Планована ділянка знаходиться в межах антропогенно-трансформованого ландшафту. Ділянка проєктування вкрита трав'яною рослинністю.

Території та об'єкти природно-заповідного фонду України

Відповідно до Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021р. №926 (із змінами), природоохоронні території та об'єкти - це території та об'єкти природно-заповідного фонду, їх функціональні та охоронні зони, території, зарезервовані з метою наступного їх заповідання, об'єкти екомережі, території Смарагдової мережі, водно-болотні угіддя міжнародного значення, біосферні резервати програми ЮНЕСКО «Людина і біосфера», об'єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

Водно-болотні угіддя міжнародного значення в межах території проєктування відсутні.

Курортно-рекреаційні зони в межах території проєктування відсутні.

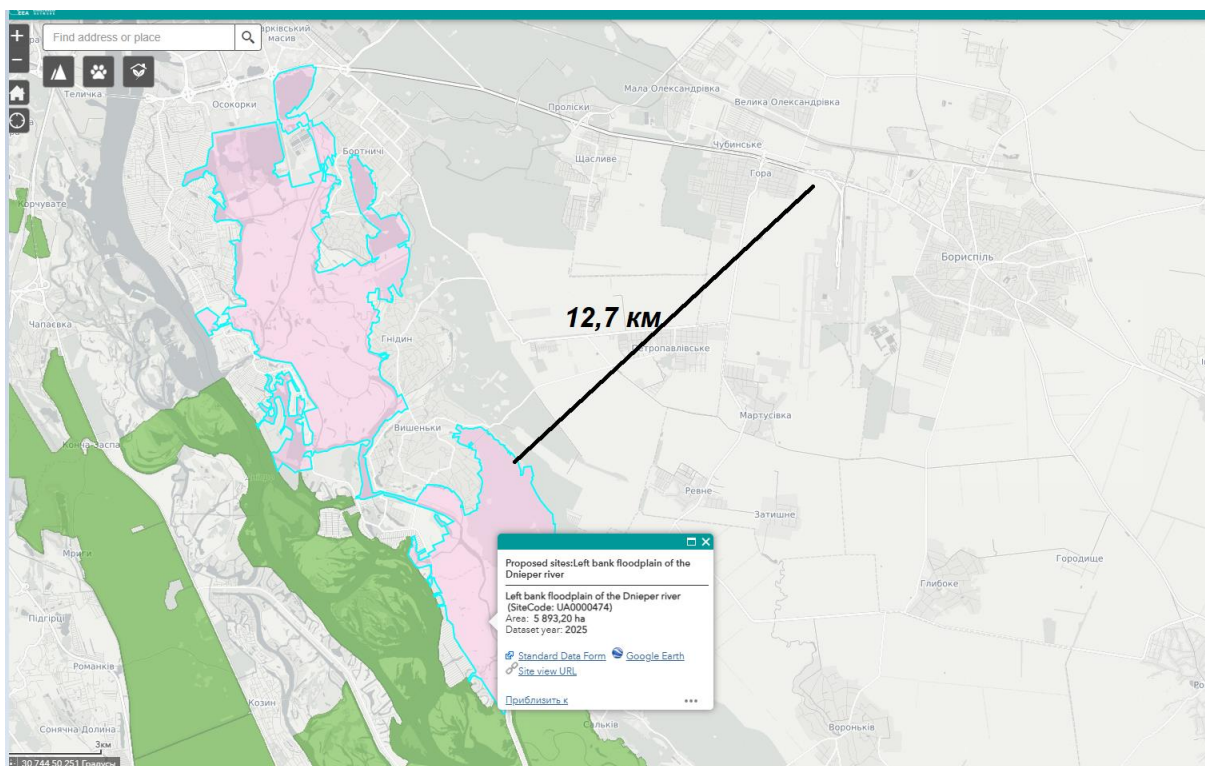
В межах території проєктування, особливо цінні землі відсутні.

Крім того, слід зазначити, що територія проєктування не знаходиться в межах прибережної захисної смуги водного фонду.

В межах розроблення детального плану відсутні об'єкти природно-заповідного фонду, території Смарагдової мережі та об'єкти культурної спадщини.

Найближчою територією Смарагдової мережі є Dnieper river (SiteCode: UA0000474), яка знаходиться на відстані від планованої ділянки більше 12 км.

<https://www.coe.int/en/web/bern-convention/emerald-viewer>.



Флора та фауна

Практично всі екосистеми Землі різко трансформуються через людську діяльність і продовжують перетворюватися з метою сільськогосподарської та інших видів експлуатації. Сучасна втрата біорізноманіття та відповідні зміни у навколишньому середовищі зараз відбуваються швидше, ніж будь-коли раніше в людській історії, і немає ніяких ознак сповільнення цього процесу. Багато популяцій тварин і рослин скоротилися в чисельності, географічному поширенні. Вплив людської діяльності викликає радикальні зміни у навколишньому середовищі. Багато з цих змін відбуваються занадто швидко, щоб види могли пристосуватися до них. І саме це призводить до зменшення кількості видів рослин та тварин, що прогресує. Тварини так само, як і людина, підпадають під вплив забруднення повітряного басейну. Забруднювачі атмосфери взаємодіють з природними елементами біосфери і природними процесами. У підсумку йде перенесення забруднюючих речовин з повітря через рослини і воду в організм тварин.

Об'єкт планованої діяльності знаходиться в межах антропогенно-трансформованих територій, де відсутні ареали проживання тварин, занесених до Червоної книги України, і переважають типові тварини антропогенно-порушених територій.

Склад проєкту

ТОМ 1

№ з/п	Назва матеріалів	Масштаб	Арх. №
<i>I. Графічні матеріали</i>			
1.	Опорний план існуючого стану використання території проєктування	1:2000	
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	1:2000	
3.	Схема просторово-планувальної організації території (Модель	Б/М	
4.	Схема озеленення та благоустрою території	1:2000	
6.	Схема обмежень у використанні земель	1:2000	
7.	Схема просторової композиції території	1:2000	
8.	Схема транспортної мобільності та інфраструктури	1:2000	
10.	Проектний план	1:2000	
11.	План землевпорядних заходів	1:2000	
<i>II. Текстові матеріали</i>			
1.	Стратегія просторового розвитку території	б/м	
<i>III. Електронні носії</i>			
1.	«Детальний план території кварталу обмеженого вулицею Свободи у селі Гора Бориспільського району, Київської області з метою визначення планувальної організації, просторової композиції, ландшафтної організації і параметрів забудови території промислових підприємств орієнтовною площею 25 га»	CD-диск	

ТОМ 2

№ з/п	Назва матеріалів	Масштаб	Арх. №
<i>I. Графічні матеріали</i>			
5.	Схема інженерної підготовки і захисту території	1:2000	Обмеж. доступ
9.	Схема інженерного забезпечення території	1:2000	Обмеж. доступ
<i>II. Текстові матеріали</i>			
	Стратегія просторового розвитку території (Розділи «Інженерне забезпечення території». «Інженерна підготовка та захист території»	б/м	Обмеж. доступ
<i>III. Електронні носії</i>			

	«Детальний план території кварталу обмеженого вулицею Свободи у селі Гора Бориспільського району, Київської області з метою визначення планувальної організації, просторової композиції, ландшафтної організації і параметрів забудови території промислових підприємств орієнтовною площею 25 га». «Інженерна підготовка та захист території»	CD-диск	Обмеж. доступ
--	--	---------	---------------

ТОМ 3

№ з/п	Назва матеріалів	Масштаб	Арх. №
<i>I. Графічні матеріали</i>			
12	Схема організації цивільного захисту	1:2000	Обмеж. доступ
<i>II. Текстові матеріали</i>			
	Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту	б/м	
<i>III. Електронні носії</i>			
	«Детальний план території кварталу обмеженого вулицею Свободи у селі Гора Бориспільського району, Київської області з метою визначення планувальної організації, просторової композиції, ландшафтної організації і параметрів забудови території промислових підприємств орієнтовною площею 25 га», у т. ч. Розділ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту»	CD-диск	Обмеж. доступ

ТОМ 4

№ з/п	Назва матеріалів	Масштаб	Арх. №
<i>I. Текстові матеріали</i>			
1.	Звіт охорона навколишнього природного середовища проекту «Детальний план території кварталу обмеженого вулицею Свободи у селі Гора Бориспільського району, Київської області з метою визначення планувальної організації, просторової композиції, ландшафтної організації і параметрів забудови території промислових підприємств орієнтовною площею 25 га»		

Авторський колектив

Відділ, в якому розроблено проєкт	Посада виконавця	Прізвище виконавця	Підпис
Архітектурно планувальний	Головний архітектор	Т.С. Крило	
Архітектурно планувальний	Керівник	Ю.В. Коваленко	
Архітектурно планувальний	Інженер- землевпорядник, архітектор	А.В. Бистрова	

Основні проєктні показники детального плану території

№ з/п	Показники	Одиниця виміру	Кількість
1	Територія в межах проєкту , всього	га	23,0818
	у тому числі:		
1.1	Виробничі території:	га	23,0818
	20100.0- території виробничих підприємств	га	23,0818
	-під будівлями та спорудами	м.кв	110000,00
	-дороги та площадки	га	9,6018
	-зелені насадження спеціального призначення	га	2,48
2	Автостоянки легкових автомобілів	м/м	466
3	Автостоянки вантажівок	м/м	128
4	Ступень вогнестійкості		II, III-III а
5	Відсоток озеленення	%	11
6	Гранично допустима висота будівель	м	20

Проект містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки

Загальні дані

1. Назва об'єкта будівництва: розміщення індустріального парку;
2. Інформація про замовника: **Виконавчий комітет Гірської сільської ради Бориспільського району Київської області;**
3. Наміри забудови: **нове будівництво;**
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: **квартал обмежений вулицею Свободи у селі Гора Бориспільського району (UA32040050000077950).**
5. Площа земельної ділянки: **- 23,0818га;**
6. Функціональне призначення земельної ділянки: **Виробничі території: 20100.0 - території виробничих підприємств**

Таблиця видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок:

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок (згідно КВЦПЗ)	
підгрупи	класу	підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
2	01		20100.0	Виробничі території: території виробничих підприємств	01.01; 01.02; 01.15; 08.01; 09.04; 10.07; 11.01; 11.02; 11.03; 11.07; 11.08	01.09; 01.10; 03.07; 03.08; 03.09; 03.10; 03.11; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 12.01; 12.03; 12.04; 12.08; 12.11; 12.13; 13.01; 13.02; 13.03; 14.02

7. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): **заповнюється після затвердження детального плану території.**

Містобудівні умови та обмеження

1. Граничнодопустима висота будівель:
– **висота споруд 20 м;**
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:
– **70% (площа забудови від загальної площі проєктування);**
3. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – **відсутня;**
4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проєктується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: **- не менше 3 метрів від межі земельної ділянки.**
5. Мінімально допустимі відстані від об'єкта що проєктується до існуючих будинків та споруд
– **у відповідності ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;**
- 6) Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронні зони):
– **зони охорони пам'яток культурної спадщини - відсутні;**

- зони охоронюваного ландшафту - відсутні;
- межі історичних ареалів - відсутні;
- прибережні захисні смуги - відсутні;
- зони санітарної охорони - відсутні;
- охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду - відсутні;
- санітарні зони, відстані, розриви:

санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта: (03.01)

- комплекс виробничо-складського призначення V класу (проект)- згідно до "Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів" затверджених наказом Міністерства охорони затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173" до об'єктів V класу санітарно-захисна зона 50 м,
- Очисні споруди господарсько-побутових стоків та очисні споруди дощових (нафтовмісних) стоків продуктивністю до 0.2 тис м куб /добу) (проект) - санітарно-захисна зона навколо об'єкта 15 м (згідно додатка И.3 ДБН Б 2.2-12:2019)

санітарна відстань (розрив) від об'єкта (03.02):

- Трансформаторна підстанція (проект) – 10 м (згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» п 15.9; Наказ МОЗ України від 19.06.96 №173 "Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів" п 8.45)

– охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій:

охоронна зона навколо інфраструктури електронних комунікаційних мереж (01.04):

- кабель зв'язку (існ) - 2м, згідно Постанови КМУ «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку від 29 січня 1996 р. N 135»)

охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (01.05):

- кабельна ЛЕП (існ) – 1м, згідно Постанови КМУ «Про затвердження Правил охорони електричних мереж від 27 грудня 2022 р. № 1455»).

СУПРОВІДНІ ДОКУМЕНТИ



**ГІРСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
БОРИСПІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

РІШЕННЯ

Про надання дозволу на розробку містобудівної документації «Детального плану території кварталу обмеженого вулицею Свободи у селі Гора Бориспільського району, Київської області з метою визначення планувальної організації, просторової композиції, ландшафтної організації і параметрів забудови території промислових підприємств орієнтовною площею 25 га»

Розглянувши заяву Приватного підприємства «ІНВЕСТ БУД ГОРА» (33483861) про надання дозволу на розробку містобудівної документації «Детального плану території кварталу обмеженого вулицею Свободи у селі Гора Бориспільського району, Київської області з метою визначення планувальної організації, просторової композиції, ландшафтної організації і параметрів забудови території промислових підприємств орієнтовною площею 25 га», керуючись законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про регулювання містобудівної діяльності», Постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», Постановою Кабінету Міністрів України від 25.04.2011 № 555 «Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні» сільська рада

ВИРІШИЛА:

1. Розробити містобудівну документацію «Детальний план території кварталу обмеженого вулицею Свободи у селі Гора Бориспільського району, Київської області з метою визначення планувальної організації, просторової композиції, ландшафтної організації і параметрів забудови території промислових підприємств орієнтовною площею 25 га» (далі – Детальний план території).
2. Замовником з розроблення Детального плану території визначити Виконавчий комітет Гірської сільської ради Бориспільського району Київської області.
3. Відділу містобудування, архітектури і землекористування Виконавчого комітету Гірської сільської ради Бориспільського району Київської області здійснити комплекс заходів з організації виконання робіт з розроблення Детального плану території, а саме:
 - а) забезпечити підготовку завдання на розроблення Детального плану території;

б) визначити виконавця робіт з розроблення Детального плану території відповідно до чинного законодавства України;
в) підготувати до підписання договір на проведення робіт з розроблення Детального плану території;
г) надати вихідні дані виконавцю робіт;
д) здійснювати поточний контроль за виконанням робіт згідно договору;
е) забезпечити підготовку та проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів у проєкті Детального плану території у відповідності «Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проєктів містобудівної документації на місцевому рівні», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 25.04.2011 № 555;

4. Фінансування робіт по виготовленню Детального плану території провести за рахунок джерел не заборонених законом.

5. Відділу містобудування, архітектури і землекористування Виконавчого комітету Гірської сільської ради Бориспільського району Київської області подати матеріали Детального плану території до затвердження Гірської сільської ради Бориспільського району Київської області.

6. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань земельних відносин, планування територій, будівництва, архітектури, охорони пам'яток, історичного середовища.

від 09 квітня 2026 року
№ 2860-104-VIII

Сільський голова



Роман ДМИТРІВ

“ПОГОДЖЕНО”

Керівник ТОВ «Центр АПЛД»

Олія КОВАЛЕНКО

“ ” 2026р.



“ЗАТВЕРДЖЕНО”

Гірський сільський голова

Роман ДМИТРІВ

2026р.



“ПОГОДЖЕНО”

Начальник відділу містобудування,

архітектури та землекористування

Виконавчого комітету Гірської

сільської ради

Гетяна ХАРИТОНЮК

2026р.



ЗАВДАННЯ

На розроблення детального плану території кварталу обмеженого вулицею Свободи у селі Гора Бориспільського району, Київської області з метою визначення планувальної організації, просторової композиції, ландшафтної організації і параметрів забудови території промислових підприємств орієнтовною площею 25 га.

№ з/п	Розділи завдання	Зміст розділів завдання
1	Вид містобудівної документації.	Детальний план території.
2	Підстава для проектування.	Рішення Гірської сільської ради «Про надання дозволу на розробку містобудівної документації «Детального плану території кварталу обмеженого вулицею Свободи у селі Гора Бориспільського району, Київської області з метою визначення планувальної організації, просторової композиції, ландшафтної організації і параметрів забудови території промислових підприємств орієнтовною площею 25 га» № 2860-104-VIII від 09 квітня 2026
3	Замовник розроблення містобудівної документації.	Виконавчий комітет Гірської сільської ради Бориспільського району Київської області.
4	Строк розроблення, оновлення, внесення змін до містобудівної документації, а також роки реалізації короткострокового, середньострокового періодів та довгострокової перспективи з урахуванням тривалості всіх погоджувальних процедур.	Строк розроблення містобудівної документації – відповідно до календарного плану Тривалість погоджувальних процедур визначається відповідно до діючого законодавства. Роки реалізації: • короткострокового періоду – до 5-ти років; • середньострокового періоду – до 10-ти років.

5	Назва території територіальної громади розроблення містобудівної документації	Згідно з Кодифікатором адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад – Гірська територіальна громада Бориспільського району Київської області (UA32040050000077950) Відповідно до генерального плану села Гора Бориспільського району Київської області, територія проектування розташована в межах села в північно-східній його частині на виробничих територіях.
6	Площа території проектування	Площа території проектування – орієнтовно 23,0818 га
7	Перелік наявних вихідних даних	Вихідні дані Замовник передає Виконавцеві відповідно до п.40 Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації затвердженого постановою КМУ від 1 вересня 2021 р. №926, у редакції Постанова КМУ від 31 грудня 2024 року №1557, у т.ч.: - Державні інтереси, що надаються у формі офіційного листа обласної держадміністрації, з інформаційними матеріалами щодо державних інтересів, у тому числі витягів з відповідної схеми планування території державного та/або регіонального рівня, які доповнюються інформацією з інших документів державного планування, затверджених в установленому законодавством порядку (концепцій, стратегій, цільових програм); - матеріали генерального плану села Гора Бориспільського району Київської області; - довідки та анкети щодо характеристики існуючої забудови в межах проектування та на прилеглих територіях (населення, об'єкти невиробничого комплексу, об'єкти соціальної сфери, цивільного захисту, транспортної інфраструктури); - інформацію щодо інженерного забезпечення території (водопостачання, водовідведення, теплопостачання, системи передачі/розподілу електричної енергії та розподілу газу, об'єкти телефонізації, трубопровідного транспорту); - дані про природно кліматичні умови та стан навколишнього середовища, матеріали інженерних, геологічних, гідрологічних вишукувань (за наявності)); - матеріали проектних пропозицій для використання в ДПТ (за наявності)).
8	Перелік проектних рішень	Передбачити в межах проектування наступне функціональне зонування: - Виробничі території: території інноваційних комплексів (20400.0); Транспортно-інженерну інфраструктуру передбачити відповідно до містобудівних, протипожежних та ін. вимог.
9	Перелік пропозицій щодо проектних показників	- відсоток забудови – 70%; - висота будівель – 20 м;

10	Графічні матеріали.	Відповідно до п.72 Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації затвердженого постановою КМУ від 1 вересня 2021 р. №926, у редакції Постанова КМУ від 31 грудня 2024 року №1557: Опорний план існуючого стану використання території проектування ; 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 Схема просторово-планувальної організації території (Модель розвитку) –б/м; Схема озеленення та благоустрою території; Схема обмежень у використанні земель; Схема просторової композиції території; Схема транспортної мобільності та інфраструктури Схема інженерного забезпечення території; Проектний план; План землевпорядних заходів; Схема організації цивільного захисту.
11	Перелік додаткових текстових та графічних матеріалів.	Розробити картографічну основу у цифровій формі в державній геодезичній системі координат УСК - 2000, складену відповідно до вимог законодавства, актуальність якої на рік розроблення містобудівної документації на місцевому рівні засвідчена замовником і яка за навантаженням та точністю відповідає масштабу 1:1000. В складі детального плану території: розробити звіт про стратегічну екологічну оцінку який має відповідати вимогам Закону України "Про стратегічну екологічну оцінку" Розділи "Інженерно-технічні заходи цивільного захисту", "Інженерне забезпечення території", "Інженерна підготовка і захист території", а також "Обмеження у використанні земель" (в частині обмежень, визначених охоронними зонами, санітарно-захисними зонами, санітарними відстанями (розривами), санітарно-захисними смугами з урахуванням Зводу відомостей, що становлять державну таємницю, затвердженого наказом Центрального управління СБУ від 23 грудня 2020 р. № 383), відносяться до таких, що належать до інформації з обмеженим доступом (для службового користування) відповідно до Закону України "Про державну таємницю" створити у формі окремого електронного документа у форматах, визначених постановою Кабінету Міністрів України від 9 червня 2021 р. № 632 "Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території.

12	Правовий режим здійснення майнових прав на містобудівну документацію після передачі її замовнику	Визначається відповідно до Закону України "Про авторське право і суміжні права"
13	Формат електронних документів містобудівної документації	Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 9 червня 2021 р. № 632 "Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території", у т.ч.: - графічні матеріали у форматі DWG, PDF, GeoJSON; - текстові матеріали у форматі DOC та PDF.
14	Перелік земельних ділянок, на яких передбачається розміщення: - за рахунок державного або місцевого бюджету об'єктів соціальної інфраструктури (освіти, охорони здоров'я, культури, житлово-комунального господарства); - об'єктів, передбачених Генеральною схемою планування території України та схемою планування області; - об'єктів, для розташування яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності (у разі, коли розташування таких об'єктів передбачено комплексним планом); - інших об'єктів, визначених замовником	Відсутні
15	Перелік земельних ділянок, сформованих до 2004 року, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі	У разі надання пропозицій фізичними та юридичними особами щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки всіх форм власності, що сформовані до 2004 року, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі, у разі надання розробнику копій документів, що посвідчують право власності/користування відповідними земельними ділянками, роботи виконуються за окремими договорами.
16	Додаткові вимоги	Замовнику, за участі розробника забезпечити проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення містобудівної документації та розгляд матеріалів детального плану території архітектурно-містобудівною радою відповідного рівня. 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 мостобудівною документацією, до Державного земельного кадастру і отримання відповідних витягів здійснюється за окремим договором після затвердження мостобудівної документації
--	--	--

Головний архітектор проекту

Тетяна КРИЛО

Інженер - землевпорядник

Анастасія БИСТРОВА



ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ