

# ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НАУКОВО ДОСЛІДНИЙ ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ КИЇВ-ПРОЕКТ»

Код ЄДРПОУ 40582507, місцезнаходження: 03150, Україна, місто Київ,  
вулиця Велика Васильківська, будинок, 69  
ndpi.kyivproekt01@gmail.com +38 (067) 146 56 50

---

Замовник: Макарівська селищна рада Бучанського району Київської області

## ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТЕХНО-ПАРКУ З ЕЛЕМЕНТАМИ ЛОГІСТИКИ НА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНКАХ, ЗАГАЛЬНОЮ ПЛОЩЕЮ 36,2313 ГА, ЯКІ ЗНАХОДЯТЬСЯ НА ТЕРИТОРІЇ МАКАРІВСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ В СЕЛІ КОПИЛІВ

ТОМ I

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ, ДОДАТКИ

№ 12-23/25

Директор

Головний архітектор проекту

Сертифікований інженер-землепорядник

Олександр АСТАХОВ

Марія МАРКІНА

Юлія РУДОМАН



Київ–2026

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

### ЗМІСТ

СКЛАД МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ .....	3
ГАРАНТІЙНИЙ ЗАПИС ПРО ВІДПОВІДНІСТЬ ПРОЄКТУ ДІЮЧИМ НОРМАМ І ПРАВИЛАМ .....	5
КОРОТКА ІНФОРМАЦІЯ .....	7
<b>СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ .....</b>	<b>13</b>
1. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ .....	14
1.1. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО РОЗСЕЛЕННЯ, ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ .....	14
1.2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ .....	20
1.3. ОЦІНКА СТРУКТУРИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ .....	22
2. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ .....	25
2.1. ЗАГАЛЬНЕ БАЧЕННЯ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ .....	25
2.2. ВІДРОДЖЕННЯ ТРАДИЦІЙНОГО СЕРЕДОВИЩА .....	28
3. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ .....	29
3.1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ .....	29
3.2. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ .....	31
3.3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК .....	31
3.4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ .....	32
3.5. ПРОСТОРОВА КОМПОЗИЦІЯ ТЕРИТОРІЇ .....	40
3.6. ТРАНСПОРТНОМОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА .....	47
3.6.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура .....	47
3.6.2. Організація паркувального простору .....	48
3.7. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ .....	50
3.8. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ .....	50
4. ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ .....	51
4.1. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ .....	51
4.2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ .....	54
4.2.1. Заходи із землеустрою .....	54
4.2.2. Формування земельних ділянок .....	58
4.2.3. Реєстрація земельних ділянок .....	58
ОСНОВНІ ПОКАЗНИКИ .....	59
ДОДАТКИ .....	60

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

## СКЛАД МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Номер тому	Позначення	Найменування		Примітка
I	Текстова частина, додатки	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТЕХНО-ПАРКУ З ЕЛЕМЕНТАМИ ЛОГІСТИКИ НА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНКАХ, ЗАГАЛЬНОЮ ПЛОЩЕЮ 36,2313 ГА, ЯКІ ЗНАХОДЯТЬСЯ НА ТЕРИТОРІЇ МАКАРІВСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ В СЕЛІ КОПИЛІВ		Текстові матеріали
	ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ			
	Аркуш №1а (Аркушів 1)	Схема розташування території проектування в системі планувальної структури населеного пункту	M1:10000	Графічні матеріали
	Аркуш №1 (Аркушів 1)	Опорний план існуючого стану використання території проектування	M1:2000	
	Аркуш №2 (Аркушів 1)	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	M1:2000	
	Аркуш №3 (Аркушів 1)	Схема озеленення та благоустрою території	M1:2000	
	Аркуш №6 (Аркушів 1)	Схема просторової композиції території (План функціонального зонування території)	M1:2000	
	Аркуш №7 (Аркушів 1)	Схема транспортної мобільності та інфраструктури	M1:2000	
	Аркуш №11 (Аркушів 1)	Проектний план	M1:2000	
Аркуш №12 (Аркушів 1)	План землевпорядних заходів	M1:2000		
II	Текстова частина, додатки	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТЕХНО-ПАРКУ З ЕЛЕМЕНТАМИ ЛОГІСТИКИ НА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНКАХ, ЗАГАЛЬНОЮ ПЛОЩЕЮ 36,2313 ГА, ЯКІ ЗНАХОДЯТЬСЯ НА ТЕРИТОРІЇ МАКАРІВСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ В СЕЛІ КОПИЛІВ (розділ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту», «Інженерне забезпечення території», «Інженерна підготовка та захист території», «Обмеження у використанні земель»)		ДСК Текстові та графічні матеріали
	Аркуш №9 (Аркушів 1)	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час	M1:2000	ДСК
	Аркуш №10 (Аркушів 1)	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий період	M1:2000	
	Аркуш №8 (Аркушів 1)	Схема інженерного забезпечення території	M1:2000	
	Аркуш №4 (Аркушів 1)	Схема інженерної підготовки і захисту території	M1:2000	
	Аркуш №5 (Аркушів 1)	Схема обмежень у використанні земель	M1:2000	
III	пояснювальна записка, додатки	ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ ПРОЄКТУ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТЕХНО-ПАРКУ З ЕЛЕМЕНТАМИ ЛОГІСТИКИ НА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНКАХ, ЗАГАЛЬНОЮ ПЛОЩЕЮ 36,2313 ГА, ЯКІ ЗНАХОДЯТЬСЯ НА ТЕРИТОРІЇ МАКАРІВСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ В СЕЛІ КОПИЛІВ		Текстові матеріали
	Електронні носії	ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТЕХНО-ПАРКУ З ЕЛЕМЕНТАМИ ЛОГІСТИКИ НА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНКАХ, ЗАГАЛЬНОЮ ПЛОЩЕЮ 36,2313 ГА, ЯКІ ЗНАХОДЯТЬСЯ НА ТЕРИТОРІЇ МАКАРІВСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ В СЕЛІ КОПИЛІВ (в електронному вигляді у форматі .pdf та як набір профільних геопросторових даних (база даних) у форматі gpkg)		Для публічного користування

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

		<b>ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТЕХНО-ПАРКУ З ЕЛЕМЕНТАМИ ЛОГІСТИКИ НА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНКАХ, ЗАГАЛЬНОЮ ПЛОЩЕЮ 36,2313 ГА, ЯКІ ЗНАХОДЯТЬСЯ НА ТЕРИТОРІЇ МАКАРІВСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ В СЕЛІ КОПИЛІВ</b> (в електронному вигляді у форматі .pdf та як набір профільних геопросторових даних (база даних) у форматі gpkg розділи, що стосуються обмеженого режиму доступу)	ДСК
--	--	---	-----

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

**ГАРАНТІЙНИЙ ЗАПИС ПРО ВІДПОВІДНІСТЬ ПРОЄКТУ ДІЮЧИМ НОРМАМ І ПРАВИЛАМ**

## **МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ**

**«ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТЕХНО-ПАРКУ  
З ЕЛЕМЕНТАМИ ЛОГІСТИКИ НА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНКАХ,  
ЗАГАЛЬНОЮ ПЛОЩЕЮ 36,2313 ГА, ЯКІ ЗНАХОДЯТЬСЯ  
НА ТЕРИТОРІЇ МАКАРІВСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ  
ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ В СЕЛІ КОПИЛІВ»**

**РОЗРОБЛЕНО ВІДПОВІДНО ДО ЧИННИХ НОРМ, ПРАВИЛ ТА  
СТАНДАРТІВ**

Головний архітектор проєкту

Марія МАРКІНА

М.П.









травень, 2026 р.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ ТА УЧАСНИКИ РОЗРОБЛЕННЯ

## ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТЕХНО-ПАРКУ З ЕЛЕМЕНТАМИ ЛОГІСТИКИ НА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНКАХ, ЗАГАЛЬНОЮ ПЛОЩЕЮ 36,2313 ГА, ЯКІ ЗНАХОДЯТЬСЯ НА ТЕРИТОРІЇ МАКАРІВСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ В СЕЛІ КОПИЛІВ

Посада виконавця	Прізвище виконавця	Номер кваліфікаційного сертифікату (за наявності)	Підпис
1	2		3
Директор ТОВ НДПІ КИЇВ-ПРОЕКТ	Астахов О.В.	АА №003737 від 26.05.2017р. АА №005122 від 19.04.2024р.	
Головний архітектор підприємства, експерт будівельний	PhD Маркіна М.І.	АА №004261 від 27.02.2019р. АЕ № АЕ007439 01.02.2024	
Інженер-землевпорядник	Рудоман Ю.А.	№014945 від 25.02.2021р..	
Інженер-проектувальник (планувальник міст)	Кимаківський С.В.		
Архітектор I категорії	Ткаченко Ю.В.		
За участю наукового консультанта			
Науковий консультант (Кандидат економічних наук (зі спеціальності розвиток Продуктивних сил і регіональна економіка	к.е.н. Ілляшенко І.О.	ДК №063210 від 23.02.2011р.	

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

### КОРОТКА ІНФОРМАЦІЯ

Повна назва містобудівної документації	Детальний план території для будівництва техно-парку з елементами логістики на земельних ділянках, загальною площею 36,2313 га, які знаходяться на території Макарівської селищної територіальної громади в селі Копилів
Розробник	Товариство з обмеженою відповідальністю ТОВ «НДПІ КИЇВ-ПРОЕКТ» <a href="mailto:ndpi.kyivproekt01@gmail.com">ndpi.kyivproekt01@gmail.com</a>
Замовник	Макарівська селищна рада Бучанського району Київської області
Підстава для проєктування	Рішення Макарівської селищної ради № 1129-44-VII від 14 серпня 2025р.
Основа для проєктування	Завдання на розроблення детального плану території; Матеріали топографічного знімання, виконані в 2025 році
Інформація про картографічну основу	Розроблена в М 1:1000 в цифровій формі як набори профільних геопросторових даних у державній геодезичній системі координат УСК-2000 і єдиній системі класифікації та кодування об'єктів будівництва для формування баз даних містобудівного кадастру, М 1:1000
Мета розроблення містобудівної документації	Детальний план території розробляється з метою розміщення в межах території проєктування нового промислового майданчика, забезпечення підприємств спільною розвиненою інфраструктурою та контролю над виробництвом та впливом на довкілля.
Основні задачі, які вирішуються під час розроблення містобудівної документації	<ul style="list-style-type: none"> <li>- визначення функціонального призначення, режиму та параметрів забудови, розподіл територій згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами;</li> <li>- визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами;</li> <li>- визначення принципів планувально-просторової організації забудови;</li> <li>- обґрунтування можливості розміщення об'єкта в межах території проєктування;</li> <li>- визначення містобудівних умов та обмежень;</li> <li>- визначення подальших обсягів щодо інженерної підготовки території, створення інженерно-транспортної інфраструктури та інженерного забезпечення території;</li> <li>- обсяги нового будівництва;</li> <li>- систему інженерних мереж;</li> <li>- порядок благоустрою та озеленення території.</li> </ul>
Законодавчі та нормативні підстави розроблення	<p><i>Закон України</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI від 17.02.2011 року;</li> <li>▪ Земельний кодекс України № 858-IV від 22.05.2003 року;</li> <li>▪ «Про землеустрій» № 858-IV від 22.05.2003 року;</li> <li>▪ «Про стратегічну екологічну оцінку» № 2354-VIII від 20.03.2018 року;</li> <li>▪ «Про охорону навколишнього природного середовища» № 1264-XII від 25.06.1991 року;</li> <li>▪ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» № 711-IX від 08.08.2025р;</li> <li>▪ Закон України «Про управління відходами»;</li> <li>▪ «Про оцінку впливу на довкілля» тощо.</li> </ul> <p><i>Програми, стратегії, проєкти</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Указ Президента України «Про цілі сталого розвитку України на період до 2030 року» (№722/2019 02.10.2019 рік);</li> <li>▪ «Основні засади (стратегія) державної екологічної політики України на період до 2030 року» (№ 2697-VIII від 28.02.2019р.);</li> <li>▪ «Стратегія екологічної безпеки та адаптації до зміни клімату на період до 2030 року» (№1363-р від 20.10.2021р.);</li> <li>▪ «Національна стратегія управління відходами в Україні до 2030 року» (№820-р 08.11.2017р.);</li> <li>▪ «Програма фінансової підтримки закладів охорони здоров'я на 2021-2025 роки» (№90 від 25.01.2021 року);</li> </ul> <p><i>Державні будівельні норми</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні» затверджений наказом від 30.12.2021 № 367 Про затвердження державних будівельних норм;</li> <li>▪ ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій. Зі Зміною № 1» затверджений наказом від 26.04.2019 № 104 Про затвердження ДБН Б.2.2-12:2019 Планування і забудова територій зі змінами від 01.01.2026 року;</li> <li>▪ ДБН В.2.3-5:2018 Вулиці та дороги населених пунктів. Зі Зміною № 1, затверджений Наказ від 24.04.2018 № 103 Про затвердження ДБН В.2.3-</li> </ul>



# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

	<p>5:2018 Вулиці та дороги населених пунктів;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ДБН Б.2.2-5:2011 Планування та забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій. Зі Змінами № 1, № 2 та № 3, затверджений наказом від 28.10.2011 № 259 Про затвердження державних будівельних норм;</li> <li>ДБН В.1.1-7:2016 Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги затверджений наказом від 31.10.2016 № 287 Про затвердження ДБН В.1.1-7:2016 Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги;</li> <li>ДБН В.2.5-64:2012 Внутрішній водопровід та каналізація. Частина I. Проектування. Частина II. Будівництво. Зі Зміною № 1, затверджений наказом від 31.10.2012 № 553 Про затвердження ДБН В.2.5-64:2012 Внутрішній водопровід та каналізація. Частина I. Проектування. Частина II. Будівництво;</li> <li>ДБН В.2.5-74:2013 Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування. Зі Зміною № 1, затверджений наказом від 08.04.2013 № 133 Про затвердження ДБН В.2.5-74:2013 Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди Основні положення проектування;</li> <li>ДБН В.2.5-23:2010 Інженерне обладнання будинків і споруд. Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення, затверджено наказом від 15.02.2010 № 64;</li> <li>ДБН В.2.2-40:2018 Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення. Зі Зміною № 1 затверджений Наказом від 30.11.2018 № 327 Про затвердження ДБН В.2.2-40:2018 Будинки і споруди. Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення;</li> <li>ДБН В.2.3-15:2007 Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів. Зі Змінами № 1, № 2 та № 3, затверджений наказом від 07.02.2007 № 44 Про затвердження державних будівельних норм;</li> <li>ДБН В.1.1-12:2014 Будівництво в сейсмічних районах України, затверджений наказом від 16.05.2014 р. № 143 "Про затвердження ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво в сейсмічних районах України»";</li> <li>ДСП 173-96 Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів. Зі змінами затверджені наказом від 19.06.1996 № 173 Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів із змінами, внесеними Розпорядженням від 08.04.2025 № 317-р;</li> <li>Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру (додатки 2-64 до Порядку) затвердженого Постановою КМ № 1051 від 17.10.2012;</li> <li>ПУЕ Правила улаштування електроустановок (Наказ від 21.07.2017 № 476).</li> </ul> <p><i>Постанови</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» від 01.09.2021р. №926 (зі змінами);</li> <li>Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру (додатки 2-64 до Порядку) затвердженого Постановою КМ № 1051 від 17.10.2012;</li> <li>Постанова Кабінету Міністрів України «Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території» від 9 червня 2021 р. № 632;</li> <li>Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (із змінами);</li> <li>Наказ Міністерства розвитку громад та територій «Про затвердження структури Баз геоданих містобудівної документації на місцевому рівні» від 22.02.2022 № 56, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 16 квітня 2022 р. за № 432/37768.</li> </ul>
Етапи розроблення містобудівної документації	<p>Під час розроблення детального плану території, етапи розроблення містобудівної документації реалізувалися у послідовності, визначеній пунктами 42-4 Порядку.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Підготовчий;</li> <li>Основний;</li> <li>Завершальний.</li> </ul>
Складові містобудівної документації	<p>1. Стратегія просторового розвитку території.</p> <p>Стратегія просторового розвитку території – складова містобудівної документації, що містить концептуальні рішення щодо напрямів розвитку території (функціонального призначення певних зон території, розвитку вулично-дорожньої мережі, об'єктів інженерної інфраструктури, в тому числі систем розподілу, збереження культурної спадщини та природно-заповідного фонду, екологічних, соціальних та економічних</p>



# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

	<p>вимог щодо розвитку території) та індикатори розвитку території, розробляється у вигляді набору геопросторових даних або графічних та текстових матеріалів.</p> <p>У детальному плані території частина «Стратегія просторового розвитку території» представлена окремими розділами текстової частини пояснювальної записки та графічними матеріалами.</p> <p>Також містобудівна документація доповнена частинами:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Інженерно-технічні заходи цивільного захисту;</li> <li>2) Звіт про стратегічну екологічну оцінку проекту містобудівної документації;</li> <li>3) План реалізації містобудівної документації;</li> <li>4) Графічні матеріали містобудівної документації.</li> </ol> <p>Розділ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту» - визначає комплекс проектних рішень щодо інженерно-технічних заходів, спрямованих на запобігання виникненню надзвичайних ситуацій, забезпечення захисту населення і територій, населених пунктів та суб'єктів господарювання від їх наслідків, а також створення умов для забезпечення сталого функціонування суб'єктів господарювання і територій у мирний час та в особливий період. Розроблення розділу «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту» здійснюється відповідно до вимог державних будівельних норм та інших норм законодавства.</p> <p>База геоданих – сукупність наборів геопросторових даних щодо об'єктів містобудівної документації, яка забезпечує представлення вихідних даних та проектних рішень шляхом визначення просторового розташування об'єктів містобудівної документації на території, атрибутивних даних щодо цих об'єктів, у тому числі показників сучасного стану, проектних показників, прогнозних показників та індикаторів у єдиній системі величин, здійснення містобудівного моніторингу, містить набори геопросторових даних відповідно до переліку тематичних розділів та тематичних підрозділів, визначених для розроблення у складі відповідної містобудівної документації.</p> <p>План реалізації містобудівної документації – складова містобудівної документації, що містить перелік проектних рішень містобудівної документації із зазначенням їх взаємозв'язаності, послідовності та строків реалізації, проектних показників, впливів на індикатори, інших відомостей.</p> <p>У детальному плані території частина «План реалізації містобудівної документації» представлена розділом текстової частини пояснювальної записки.</p> <p>Графічні матеріали містобудівної документації – тематичні набори геопросторових даних щодо об'єктів містобудівної документації, візуалізовані за допомогою програмно-апаратних засобів Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру, інших геоінформаційних систем, а також шляхом їх відтворення на паперових та/або інших твердих (матеріальних) носіях.</p>
Вимоги щодо формату представлення графічної частини містобудівної документації	<p>Виконати вимогу щодо розроблення містобудівної документації на паперових і електронних носіях на оновленій картографічній основі в цифровій формі як набори профільних геопросторових даних у державній геодезичній системі координат УСК-2000 і єдиній системі класифікації та кодування об'єктів будівництва для формування баз даних містобудівного кадастру відповідно до частини третьої статті 2 Закону.</p>
<b>Врахування державних інтересів</b>	
Вимоги Департаменту містобудування та архітектури КОВА	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Врахувати цілі і завдання Стратегії розвитку Київської області на 2021-2027 роки (нова редакція), яку затверджено рішенням Київської обласної ради від 06 березня 2025 року № 1259-31-VIII, а також, проектні рішення детального плану території необхідно узгодити з містобудівною документацією вищого рівня.</li> <li>2. Визначити з врахуванням частини четвертої статті 19 Закону: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ принципи планувально-просторової організації забудови території з врахуванням рішень генерального плану с. Копилів та детальних планів суміжних територій;</li> <li>▪ лінії регулювання забудови з врахуванням перспектива розвитку транспортної інфраструктури;</li> <li>▪ функціональне призначення, режим та параметри забудови земельних ділянок, розподіл території згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами з врахуванням теперішньої містобудівної ситуації та планувальних обмежень;</li> <li>▪ черговість та обсяги інженерної підготовки території;</li> <li>▪ порядок організації транспортного і пішохідного руху з врахуванням забезпечення безпеки дорожнього руху;</li> <li>▪ порядок комплексного благоустрою та озеленення території зі збереженням наявних зелених насаджень;</li> <li>▪ систему інженерних мереж, забезпечити дотримання охоронних зон наявних комунікацій та інженерних споруд;</li> <li>▪ містобудівні умови і обмеження щодо будівництва об'єктів.</li> </ul> </li> <li>3. Передбачити комплекс заходів з охорони і збереження лісів, зокрема,</li> </ol>

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

	<p>лісогосподарських земель ДП «Ліси України» відповідно до Лісового кодексу України.</p> <p>4. Передбачити інженерно-технічні заходи цивільного захисту населення та територій з визначенням фонду захисних споруд цивільного захисту у мирний час та в особливий період, а також заходи щодо пожежної безпеки відповідно до частини п'ятої статті 55 Кодексу цивільного захисту України (лист ГУ ДСНС України у Київській області від 26.03.2026 № 56 01-3320/56-1 додається).</p> <p>5. Забезпечити розвиток мережі автомобільних доріг загального користування державного значення, зокрема, міжнародної автомобільної дороги М-06 Київ-Чоп та автомобільної дороги загального користування місцевого значення О-101414 Копилів-Ясногородка, також врахувати розроблення проєктної документації по об'єктах «Капітальний ремонт автомобільної дороги загального користування державного значення М-06 Київ-Чоп (на м. Будапешт через мм. Львів, Мукачево і Ужгород) на ділянці км 41+300 - км 68+340, Київська область» та «Капітальний ремонт автомобільної дороги загального користування державного значення М-06 Київ-Чоп (на м. Будапешт через мм. Львів, Мукачево і Ужгород) на ділянці км 14+080 – км 41+300, Київська область», передбачити заходи щодо безпеки руху транспортних засобів і пішоходів відповідно до Закону України «Про автомобільні дороги» (лист Служби відновлення та розвитку інфраструктури у Київській області від 27.03.2026 № 717/09 211 12/04-1598 додається).</p> <p>6. Виконати вимоги щодо охорони здоров'я людини відповідно до Закону України «Про систему громадського здоров'я» та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (лист Головного управління Держпродспожислужби в Київській області від 25.03.2026 № Вих-10-4.3/2966-26 додається).</p> <p>7. Забезпечити дотримання екологічних вимог при проєктуванні, розміщенні та будівництві об'єктів відповідно до статті 48 Закону України «Про охорону земель».</p> <p>8. Забезпечити дотримання положень статті 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» (лист Департаменту екології та природних ресурсів Київської обласної державної адміністрації від 26.03.2026 № 3701/28.06.2/2025 додається).</p> <p>9. Визначити обсяги стратегічної екологічної оцінки та забезпечити етапи здійснення стратегічної екологічної оцінки відповідно до статей 9, 10 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку».</p> <p>10. Передбачити заходи щодо збереження природних ресурсів, генетичного фонду живої природи, ландшафтів та інших природних комплексів, унікальних територій та природних об'єктів, пов'язаних з історико-культурною спадщиною відповідно до статті 1 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища».</p> <p>11. Врахувати межі об'єктів природно-заповідного фонду та їх охоронних зон, зокрема, парку-пам'ятки садово-паркового мистецтва місцевого значення «Копилівський», згідно з даними Оновленої регіональної схеми екологічної мережі в Київській області, затвердженої рішенням Київської обласної ради від 21 березня 2023 року № 524-16-VIII та відповідно до Закону України «Про природно-заповідний фонд України».</p> <p>12. Передбачити запровадження енергоефективних заходів, що здійснюються під час виробництва, транспортування, передачі, розподілу, постачання та споживання енергії відповідно до Закону України «Про енергетичну ефективність» з метою посилення енергетичної безпеки, скорочення енергетичної бідності, збереження первинної енергії та скорочення викидів парникових газів.</p> <p>13. Розробити пропозиції щодо забезпечення охорони та збереження об'єктів культурної спадщини на проєктній території, а також тих, що можуть бути виявлені відповідно до вимог статті 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини» (лист Департаменту культури та туризму Київської обласної державної адміністрації від 30.03.2026 № 3758/41.01.01-N/2026 додається).</p> <p>14. Передбачити заходи з використання відновлюваних джерел енергії для заощадження традиційних паливно-енергетичних ресурсів та поліпшення стану оточуючого природного середовища відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 13 серпня 2024 року № 761-р «Про затвердження Національного плану дій з відновлюваної енергетики на період до 2030 року та плану заходів з його виконання».</p> <p>15. Забезпечити виконання вимог постанови Кабінету Міністрів України від 30 жовтня 2013 року № 841 «Про затвердження Положення про порядок проведення евакуації населення у разі загрози або виникнення надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру».</p> <p>16. Передбачити розміщення пожежно-рятувальних підрозділів (частин) з відповідною комплектацією пожежною та аварійно-рятувальною технікою відповідно до вимог постанови Кабінету Міністрів України від 27 листопада 2013 року № 874 «Про затвердження критеріїв утворення державних пожежно - рятувальних підрозділів</p>
--	---

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

	<p>(частин) Оперативно-рятувальної служби цивільного захисту в адміністративно-територіальних одиницях та переліку суб'єктів господарювання, де утворюються такі підрозділи (частини)».</p> <p>17. Забезпечити виконання вимог постанови Кабінету Міністрів України від 27 вересня 2017 року № 733 «Про затвердження Положення про організацію оповіщення про загрозу виникнення або виникнення надзвичайних ситуацій та зв'язку у сфері цивільного захисту».</p> <p>18. Забезпечити створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення відповідно до пункту 10<sup>1</sup> частини першої статті 2 Закону.</p> <p>19. Виконати вимогу щодо розроблення містобудівної документації на паперових і електронних носіях на оновленій картографічній основі в цифровій формі як набори профільних геопросторових даних у державній геодезичній системі координат УСК-2000 і єдиній системі класифікації та кодування об'єктів будівництва для формування баз даних містобудівного кадастру відповідно до частини третьої статті 2 Закону.</p> <p>20. Забезпечити загальну доступність матеріалів детального плану шляхом їх розміщення на офіційному веб-сайті органу місцевого самоврядування відповідно до частини сьомої статті 19 Закону (з врахуванням чинних обмежень на період воєнного стану).</p> <p>Також зазначаємо про необхідність проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проекту містобудівної документації відповідно до статті 21 Закону (з врахуванням чинних обмежень на період воєнного стану).</p> <p>На виконання статті 20 Закону і наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07 липня 2011 року № 108 «Про затвердження Типового положення про архітектурно-містобудівні ради», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 22 липня 2011 року № 903/19641, проект детального плану території необхідно подати на розгляд архітектурно-містобудівної ради при Департаменті містобудування та архітектури Київської обласної державної адміністрації для визначення відповідності проектних рішень державним будівельним нормам та зазначеним державним інтересам.</p>
Вимоги Департаменту культури та туризму КОДА	<p>Відповідно до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, Переліку об'єктів культурної спадщини Київської області та рішень про взяття пам'яток на державний облік, прийнятих до набрання чинності Законом України «Про охорону культурної спадщини», на території, що розглядається об'єкти культурної спадщини не обліковуються.</p> <p>Тому, в разі виявлення, під час проведення будівельних, землерийних робіт ознак наявності об'єктів культурної спадщини на згаданій території необхідно звернутися до органу охорони культурної спадщини і передбачити призупинення робіт до повного дослідження щойно виявлених об'єктів.</p>
Вимоги Департаменту екології та природних ресурсів КОВА	<p>Врахувати схему формування екомережі України, регіональні та місцеві схеми формування екомережі, збереження та використання якої є обов'язковою при розробленні містобудівної документації.</p> <p>Відповідно до частини 4 статті 2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» містобудівна документація підлягає стратегічній екологічній оцінці в порядку, встановленому Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку». Розділ «Охорона навколишнього природного середовища», що розробляється у складі проекту містобудівної документації, одночасно є звітом про стратегічну екологічну оцінку, та має відповідати вимогам Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку».</p> <p>Також, згідно із статтями 2 та 10 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» у процесі розроблення документу державного планування замовнику необхідно забезпечити здійснення стратегічної екологічної оцінки до їх подання для затвердження, у разі якщо їх виконання передбачатиме реалізацію видів діяльності (або які містять види діяльності та об'єкти), щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля, або які вимагають оцінки, зважаючи на ймовірні наслідки для територій та об'єктів природно-заповідного фонду, та екологічної мережі.</p>
Вимоги головного управління Держпродспоживслужби у Київській області	<p>Під час розроблення проекту містобудівної документації необхідно враховувати вимоги Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. № 173, а саме:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>розміщення, проектування та будівництво об'єктів необхідно здійснювати на основі регіональних схем розвитку і розміщення продуктивних сил, схем розселення, проектів і схем районного планування, територіальних комплексних схем охорони природи та інших документів, що відображують стан</li> </ul>

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

	<p>навколишнього середовища та перспективи розвитку населених пунктів;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>при виборі земельних ділянок вимагається оцінка умов, що мають гігієнічне значення;</li> <li>аналіз природно-кліматичних умов з комплексною оцінкою сонячної радіації, вологості, температурного та вітрового режиму на всій території, що підлягає забудові; оцінка потенційної здатності природного середовища до самоочищення;</li> <li>аналіз відповідності якості навколишнього середовища (атмосферне повітря, водні ресурси, ґрунт) гігієнічним нормативам;</li> <li>забезпечення радіаційної безпеки території для проживання населення на основі результатів дозиметричного та радіометричного досліджень ґрунту, рослинності, водних ресурсів та ін.;</li> <li>виявлення та оцінка природних та штучних біогеохімічних провінцій, що можуть несприятливо впливати на здоров'я населення;</li> <li>можливість організації централізованого водопостачання, каналізування, ефективного очищення та знешкодження промислових, господарсько-побутових та спеціальних відходів;</li> <li>особливості інженерної підготовки території та організації благоустрою, можливості створення системи озеленення міст і приміського зеленого поясу;</li> <li>забезпечення можливості формування планувальної структури та функціонального зонування території населеного пункту відповідно до містобудівних та гігієнічних вимог.</li> </ul> <p>Промислові, сільськогосподарські підприємства, виробництва та інші суб'єкти господарювання, діяльність яких супроводжується забрудненням навколишнього природного середовища хімічними, фізичними або біологічними факторами, що спричиняють або потенційно можуть спричинити шкідливий вплив на здоров'я людини (далі - об'єкти шкідливого впливу), у разі неможливості створення безвідходних технологій повинні бути відокремлені санітарно-захисними зонами.</p>
Басейнове управління водних ресурсів середнього Дніпра	<p>Відповідно до наявної інформації, яка знаходиться у відкритому доступі та наданих матеріалів до звернення на зазначеній території водних об'єктів та земель водного фонду не виявлено.</p> <p>БУВР середнього Дніпра не заперечує щодо розробки проєкту містобудівної документації вищезазначеного Детального плану території.</p>
Служба відновлення у Київській області	<p>Об'єкти повинні бути розташовані за межами смуг відводу автомобільних доріг загального користування. Врахувати розвиток існуючих автодоріг загального користування державного значення під поширення і резервування земельних ділянок для виносу та розміщення комунікаційних мереж та споруд, забезпечення належного водовідводу, влаштування тротуарів, зовнішнього освітлення та іншого, що входить до складу автомобільних доріг із врахуванням вимог забезпечення безпеки дорожнього руху. Обов'язково передбачити влаштування заїздів і виїздів до об'єктів інфраструктури, також передбачити влаштування перехідно-швидкісних смуг.</p>
Вимоги щодо оприлюднення та погодження містобудівної документації проєкту	<p>Забезпечити загальну доступність матеріалів детального плану шляхом їх розміщення на офіційному веб-сайті органу місцевого самоврядування відповідно до частини сьомої статті 19 Закону (з врахуванням чинних обмежень на період воєнного стану).</p> <p>Проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проєкту містобудівної документації повинно відбуватись відповідно до статті 21 Закону (з врахуванням чинних обмежень на період воєнного стану).</p> <p>На виконання статті 20 Закону і наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07 липня 2011 року № 108 «Про затвердження Типового положення про архітектурно-містобудівні ради», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 22 липня 2011 року № 903/19641, проєкт детального плану території необхідно подати на розгляд архітектурно-містобудівної ради при Департаменті містобудування та архітектури Київської обласної державної адміністрації для визначення відповідності проєктних рішень державним будівельним нормам та зазначеним державним інтересам.</p>

### **СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ**

**ЧАСТИНА 1 КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ**

**ЧАСТИНА 2 МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ**

**ЧАСТИНА 3 ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ**

**ЧАСТИНА 4 ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ**



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

Макарівська селищна територіальна громада — громада, що розташована в західній частині Бучанського району Київської області. Адміністративний центр — селище Макарів.



Рис.1.1.1. Схема Бучанського району відповідно до АТУ

Утворена 12 червня 2020 року шляхом об'єднання Макарівської та Кодрянської селищних рад, Андріївської, Борівської, Великокарашинської, Гавронщинської, Забуянської, Колонщинської, Комарівської, Копилівської, Королівської, Липівської, Людвинівської, Маковищанської, Мар'янівської, Мотижинської, Наливайківської, Небелицької, Ніжиловицької, Пашківської, Плахтянської, Рожівської, Ситняківської, Фасівської, Червонословідської, Юрівської сільських рад Макарівського району (Рис. 1.1.2.).

Згідно з ДСТУ-НБ В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія» рис. 1, територія проектування знаходиться у північно-західному архітектурно-будівельному кліматичному районі.

Територія проектування розташована в межах села Копилів, в його північно-західній частині у, в межах Макарівської селищної територіальної громади.



Рис.1.1.2. Схема Макарівської селищної територіальної громади відповідно до АТУ

Під'їзд до території проектування, на час розроблення містобудівної документації частково організований (грунтовий) та здійснюється по існуючому, який проходить частково за межами території проектування, частково в межах території із заходу на південь, без чітко вираженої лінії. Відстань від території проектування до районного центру м. Буча становить – 40,3 км на північний схід, до обласного центру м. Київ – орієнтовно 47,80 км, по автодорогах територіального, регіонального, обласного та міжнародного значення. Відстань до адміністративного центру громади – селища Макарів – 11,00 км.

Територія проектування межує:

- на півночі – зі смугою відведення автодороги міжнародного значення М-06 «Київ-Чоп»;
- на сході – через полосу зелених насаджень, право власності на які не посвідчено, із сформованим кварталом житлової забудови та земель сільськогосподарського призначення (города) с. Копилів;
- на півдні та заході – з земельними ділянками право власності на які посвідчено, та з земельними ділянками приватної форми власності, що відносяться до категорії земель – землі сільськогосподарського призначення.

Оскільки територія проектування розташована в межах населеного пункту, містобудівна документація, яка регулює принципи забудови в межах території проектування, повинна бути генеральний план, але враховуючи його відсутність на дану ділянку, основним регулюючим



# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

документом є – схема планування території Макарівського району (не затверджена) та схема планування території Київської області.

Відповідно до Схеми планування території Київської області, яка затверджена №114-05-VIII від 09.09.2021 територія проектування визначена як територія сільськогосподарського призначення.

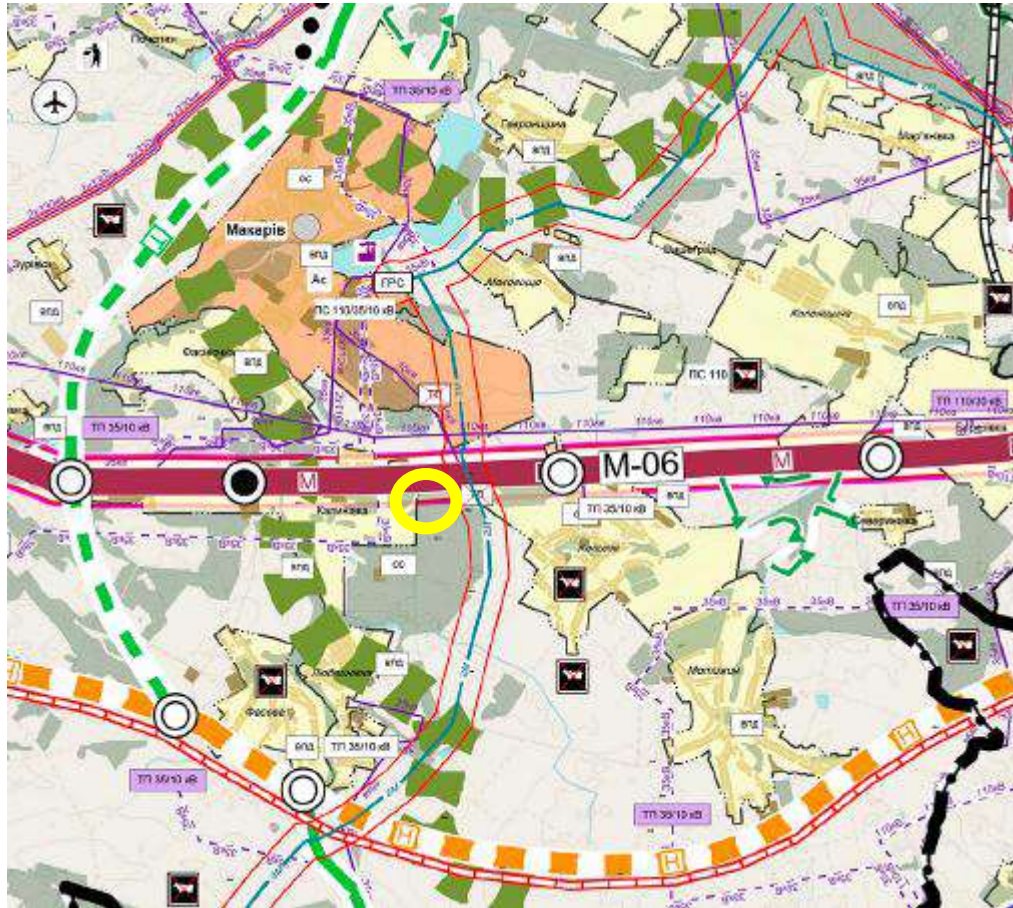


Рис.1.1.3. Фрагмент схеми планування території Київської області

В планувальній структурі громади, територія проектування розташована в межах Макарівської селищної територіальної громади, в межах села Копилів.

Керуючись п. 63 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», яким визначено що до 1 січня 2028 року функціональне призначення території може визначатися детальним планом території. Дія цього положення не поширюється на території, де затверджені комплексні плани або генеральні плани населеного пункту відповідно до Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель". При визначенні функціональної зони в такому порядку не допускається зміна (уточнення) раніше визначених планом зонування, генеральним планом населеного пункту функціональних зон на території островів, у межах водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, територій та об'єктів природно-заповідного фонду, водних об'єктів, а також території, на якій розташовані ліси, сквери, парки. Таким чином при розробленні детального плану, враховуючи відсутність генерального плану, на цю земельну ділянку, функціональне призначення визначено з врахуванням проектних рішень детального плану території.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

### Природно-кліматичні умови.

Клімат помірно-континентальний з досить теплим літом та помірно холодною зимою. Характеристика кліматичних умов, основних метеорологічних показників, необхідних для обґрунтування й прийняття планувальних рішень наведена переважно за даними багаторічних спостережень по метеостанції «Київ, Батієва гора» (195 мБС).

Температура повітря: середньорічна + 6,6 °С; абсолютний мінімум – 34 °С; абсолютний максимум + 39 °С. Розрахункова температура: самої холодної п'ятиденки – -22°С; зимова вентиляційна – 10,1 °С.

Опалювальний період: середня температура – 1,2 °С; період - 193 доби.

Глибина промерзання ґрунту: середня 76 см; максимальна 130 см.

Тривалість безморозного періоду (по «МС Немішаєве») середня 157 днів.

Середньорічна відносна вологість повітря - 79 %.

Атмосферні опади: середньорічна кількість - 571 мм: в т. ч. теплий період - 378 мм, холодний - 193 мм; середньодобовий максимум - 41 мм; спостережний максимум - 103 мм (20. 07. 1902 р.).

Висота снігового покриву (по МС «Київ, обсерваторія»): середньодекадна 28 см; максимальна 75 см. Кількість днів із стійким сніговим покривом - 102.

Особливі атмосферні явища (прояв днів/рік): тумани - 40 днів; заметілі - 9 днів; грози - 31 днів; град – 1,4 днів; пилові бурі – 1,8 днів.

Максимальна швидкість вітру (можлива): 17 м/с - кожний рік; 21-22 м/с - один раз в 5-10 років; 23-24 м/с – один раз в 15-20 років.

### Рельєф.

Рельєф являє собою Макарівську моренно-зандрову рівнину. Стандартна геологічна колонка четвертинних порід зверху вниз: елювіальні відклади потужністю до 1.8м (супіски, суглинки, піски). Елювіально-делювіальні опади максимальною потужністю до 15м (лесовидні суглинки і супіски, прошарки викопного ґрунту). Льодовикові опади - моренні суглинки, супіски з валунами, уламками корінних порід.



Рис. 1.1.4. Викопювання з карти четвертинних відкладень



# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

### Підземні води.

Водоносні горизонти Київської області представляють собою природні пласти гірських порід, заповнені водою, що надходить під гідростатичним тиском з вільних підземних джерел. Водні потоки проходять фільтрацію через зернисту структуру гірської породи.

Територія Київської області розміщена в межах двох великих геологічних структурних одиниць: Дніпровсько-Донецької западини та Українського щита і його схилів. Більша частина території області розташована в межах північно-східного схилу Українського щита і Дніпровського-Донецької западини, де докембрійські кристалічні породи перекриті потужною товщею палеозойських, мезозойських і кайнозойських осадових порід. Значно меншу її частину, південно-західну займає Український щит. Для східного схилу Українського щита характерне неглибоке залягання кристалічних порід і невелика потужність осадової товщі.

Для Макарівської громади характерні три водоносні горизонти: полтавський, буцакський та сеноманський.

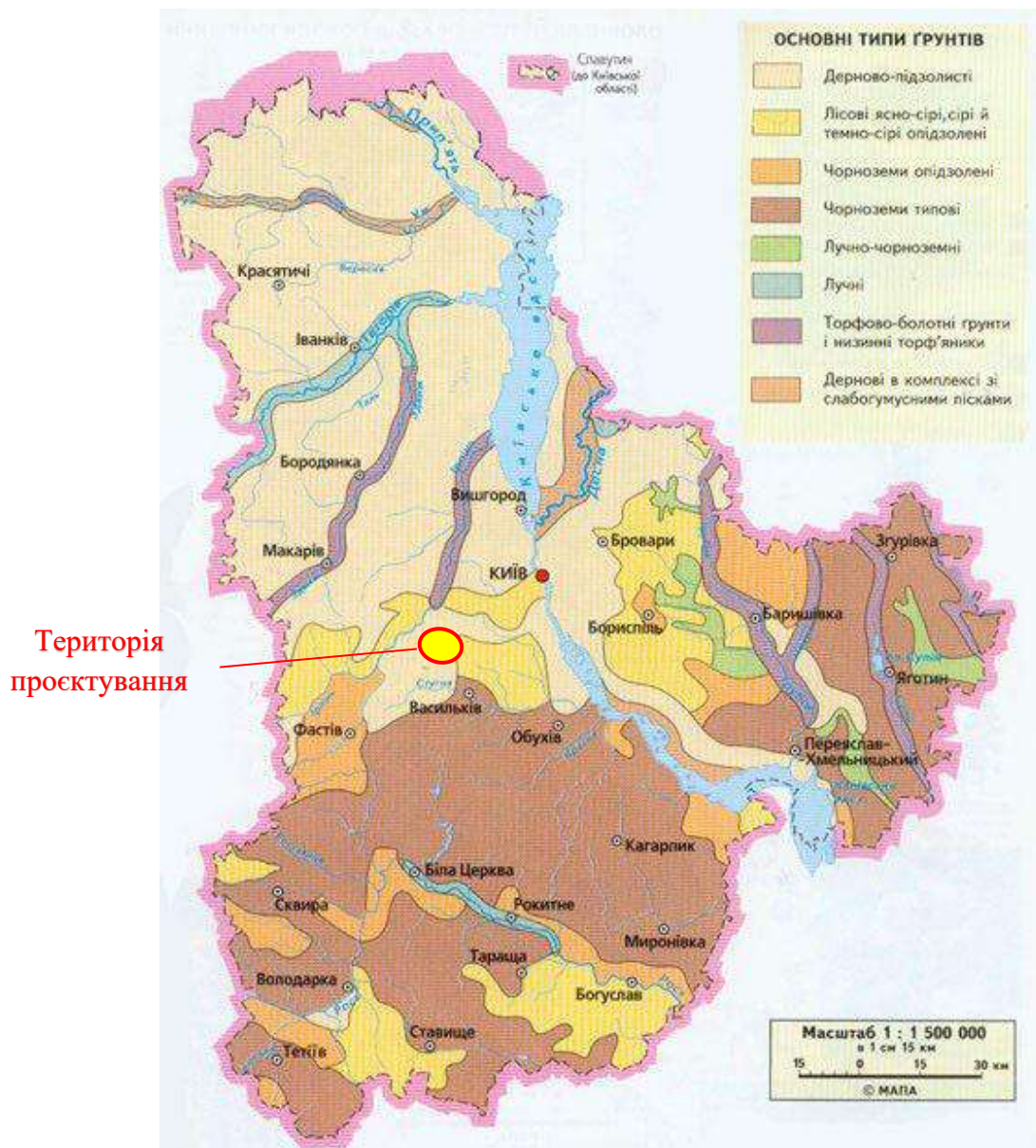


Рис. 1. 1.5. Схема ґрунтів Київської області

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

---

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

### Ґрунтовий покрив.

Ґрунтовий покрив представлений переважно дерново-підзолистими ґрунтами на давньоалювіальних та воднольодовикових відкладах, морені та лесовидних породах різного ступеня підзолистості, що здебільшого обумовлено умовами розташування.

Ґрунти в межах території проектування просідаючими властивостями не володіють.

Категорія складності інженерно-геологічних умов – II (середня).

### 1.2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Мета розроблення детального плану території – визначення параметрів забудови території проектування та забезпечення комплексності її забудови (п.13 Постанови КМУ №926 від 1 вересня 2021р. «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»).

Основним завданням при розробленні детального плану території є визначення функціонального призначення території проектування, з врахуванням даних державного земельного кадастру та суміжних земельних ділянок, планувальних обмежень, що поширюються на земельні ділянки. Визначення планувальної організації, а також її розпланування відповідно до чинних норм та правил відбувалось з врахуванням побажань платника та замовника.

На час розроблення містобудівної документації територія не забудована, вкрита трав'янистою рослинністю та чагарниками. Площа території проектування становить 35,3705 га.

Територія проектування складається з десяти земельних ділянок приватної та комунальної власності, дев'ять з яких, на момент розроблення містобудівної документації мають посвідчене права власності, а одна ділянка, відноситься до земель комунальної власності, але юридично не оформлена. На сьогодні всі земельні ділянки приватної власності мають чітко визначене цільове призначення та кадастровий номер і відносяться до категорії земель – землі сільськогосподарського призначення та землі житлової та громадської забудови, а також землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

Територія проектування, відповідно до матеріалів кадастрового розподілу межує:

- на півночі – з земельною ділянкою державної форми власності, що представлена смугою відведення автодороги міжнародного значення М-06 «Київ-Чоп», яка на сьогодні не сформована і правовстановлюючі документи не засвідчені;
- на сході – через полосу зелених насаджень, з земельними ділянками, право власності на які посвідчено, та які відповідно до матеріал публічної кадастрової карти, відносяться до категорії земель землі сільськогосподарського призначення та землі житлової та громадської забудови;
- на півдні та заході – з земельними ділянками приватної форми власності на які посвідчено право власності, що відносяться до категорії земель – землі сільськогосподарського призначення.

Територія проектування:

- має трапецієподібну форму, протяжністю з півночі на південь – орієнтовно 581,0 м, з заходу на схід – орієнтовно 610,00 м;
- абсолютні відмітки ділянки змінюються в межах від 185,17 м (в південній частині) до 183,11 м (в центральній частині), перепад відміток становить 2,06 м;

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

---

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- найвища точка ділянки – в її південній частині, загальний ухил території спрямований на схід та захід;
- територія проектування вкрита трав'янистою рослинністю.

Відповідно до додатку 60 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою КМУ №1051 від 17.10.2012 (в редакції постанови КМУ від 31 грудня 2024 року № 1557) в межах території проектування на сьогодні виділені наступні функціональні зони, які визначені на основі цільового призначення земельних ділянок:

- підгрупи 1 (сільбищні території), класу 01, підкласу 02, коду 10102.0 – території житлової садибної забудови;
- підгрупи 2 (виробничі території), класу 01, підкласу 01, коду 20101.0 – території промислових підприємств;
- підгрупи 2 (виробничі території), класу 06, підкласу 05, коду 20605.0 – території закладів з обслуговування автотранспортних засобів;
- підгрупи 3 (сільськогосподарські території), класу 01, коду 30100.0 – сільськогосподарські території.

Проектними рішеннями дані функціональні зони будуть скореговані.

### 1.3. ОЦІНКА СТРУКТУРИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Характеристика сучасного стану використання території виконана на основі аналізу вихідних даних, матеріалів топографо-геодезичного знімання, даних Державного земельного кадастру та чинної містобудівної документації.

Межі розроблення детального плану території визначені відповідно до затвердженого Завдання на розроблення та складаються з 9 земельних ділянок та земель запасу загальною площею 35,3705 га.

Існуюче функціональне використання території потребує впорядкування та приведення у відповідність до перспективних планувальних рішень Генерального плану задля забезпечення ефекти.

За результатами аналізу існуючого стану встановлено наявність планувальних обмежень, обумовлених проходженням інженерних комунікацій, санітарними та іншими охоронними зонами.

Інформація стосовно характеристики земель за формами власності в розрізі категорій та видів цільового призначення земель, угідь і земельних ділянок, в тому числі наданих у власність чи користування та не наданих у власність чи користування на момент розроблення ДПТ наведено в таблиці 1.3.1.

Аналіз існуючої містобудівної ситуації та розташування ділянки проектування свідчить про те, що територія має високий потенціал для містобудівного розвитку. Поточна структура землекористування потребує впорядкування для забезпечення ефективного використання земельних ресурсів та реалізації інвестиційних намірів.

Реалізація детального плану дозволить привести функціональне використання території у відповідність до потреб забудовника та вимог чинного законодавства, що дозволить розпочати будівництво економічно-вигідного для селищної ради об'єкта.



## Перелік земельних ділянок в межах проєктування

№ з/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Тип власності	Цільове призначення:	Категорія земель	Площа, га	Код угоддя (згідно (КВЗУ))			Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки (внесені в НКС)
						001 01	007 01	008 03	
1	3222783201:01:027:0002	Приватна власність	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	15,6303	-	15,6303	-	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "РЕД ЮНІТІ"
2	3222783201:01:027:0114	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	0,1161	0,1161	-	-	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "РЕД ЮНІТІ"
3	3222783201:01:027:0038	Приватна власність	12.04 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства	Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	0,25	-	-	0,25	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "РЕД ЮНІТІ"
4	3222783201:01:027:0001	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	0,25	-	0,25	-	Ключкін Євген Юрійович
5	3222783201:01:027:0003	Приватна власність	12.11 Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу	Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення	1	1	-	-	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "РЕД ЮНІТІ"

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

№ з/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Тип власності	Цільове призначення:	Категорія земель	Площа, га	Код угіддя (згідно (КВЗУ))			Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки (внесені в НКС)
						001 01	007 01	008 03	
6	3222783201:01:027:0009	Приватна власність	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	13,4129	13,4129	-	-	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЄВРОПА ЕНЕРДЖІ"
7	3222783201:01:027:0019	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	3,2501	-	3,2501	-	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОПИЛІВ ЛОГІСТИК"
8	3222783201:01:028:0253	Приватна власність	01.03 Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення	1,113	1,113	-	-	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОПИЛІВ ЛОГІСТИК"
9	3222783201:01:028:0090	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	0,25	0,25	-	-	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОПИЛІВ ЛОГІСТИК"
10	-	Комунальна власність	01.17 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)	Землі сільськогосподарського призначення	0,0981	0,0981	-	-	Копилівська сільська рада
Загальна площа					35,3705	15,99	19,13	0,25	

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

## 2. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ

### 2.1. ЗАГАЛЬНЕ БАЧЕННЯ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

Планувальна організація території проектування передбачає її функціональне зонування, виходячи з вимог планувальної структури території проектування, перспективного бачення, щодо використання території, а також у відповідності до ситуації, що склалась, з врахуванням санітарно-гігієнічних, охоронних, протипожежних, технологічних вимог та вулично-дорожньої мережі.

Детальний план території визначає існуюче та перспективне функціональне призначення земельних ділянок, територіальні (просторові) умови для реалізації видів діяльності та об'єктів, в частині дотримання планувальних обмежень (санітарно-захисних, охоронних зон та смуг відведення), а також в частині дотримання режимів господарської діяльності в межах, які визначені законодавством України та низкою нормативно-правових актів у сфері забезпечення санітарних норм та охорони навколишнього природного середовища, в тому числі створення сприятливих умов для життєдіяльності людини.

Дана територія відповідає всім необхідним критеріям для розміщення будівель і споруд, які формуватимуть територію техно-парку.

З метою врахування положень державних інтересів, які були отримані як вихідні дані, в процесі розроблення містобудівної документації проектом необхідно визначити з врахуванням частини четвертої статті 19 Закону:

- принципи планувально-просторової організації забудови території з врахуванням рішень генерального плану с. Копилів та детальних планів суміжних територій;
- функціональне призначення, режим та параметри забудови земельної ділянки, розподіл території згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами з врахуванням теперішньої містобудівної ситуації та планувальних обмежень;
- черговість та обсяги інженерної підготовки території;
- порядок організації транспортного і пішохідного руху з врахуванням забезпечення безпеки дорожнього руху;
- порядок комплексного благоустрою та озеленення території зі збереженням наявних зелених насаджень;
- систему інженерних мереж, забезпечити дотримання охоронних зон наявних комунікацій та інженерних споруд;
- містобудівні умови і обмеження щодо будівництва об'єктів.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

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

- взаємозв'язок планувальної структури території проектування з планувальною структурою прилеглих територій – автодорога міжнародного значення, існуюча житлова забудова населеного пункту та рішеннями раніше розробленої містобудівної документації;
- влаштування швидко-перехідних смуг руху, для організації заїзду на територію техно-парку з автодороги міжнародного значення;
- організація в межах території проектування системи проїздів та пішохідних зв'язків, що доповнюють загальну схему руху;
- забезпечення території проектування всіма необхідними об'єктами інженерного забезпечення, з метою влаштування автономної системи функціонування техно-парку.

На наступних етапах, в ході реалізації містобудівної документації необхідно дотримуватись заходів, відповідно до ст. 48 Закону України «Про охорону земель», а саме:

- максимального збереження площі земельних ділянок з ґрунтовим і рослинним покривом;
- зняття та складування у визначених місцях родючого шару ґрунту з наступним використанням його для поліпшення малопродуктивних угідь, рекультивації земель та благоустрою населених пунктів і промислових зон;
- недопущення порушення гідрологічного режиму земельних ділянок;
- дотримання екологічних вимог, установлених законодавством України, при проектуванні, розміщенні та будівництві об'єктів.

При реалізації проекту для покращення санітарно-гігієнічних умов навколишньої території та забезпечення оптимальних умов праці проектом передбачається:

- чітке функціональне зонування;
- упорядкування і благоустрій проїздів;
- зовнішній благоустрій та озеленення території;
- озеленення та облаштування майданчиків.

При вирішенні питання «зняття та перенесення родючого шару ґрунту» мають бути враховані вимоги законів України «Про землеустрій» (стаття 54 та ін.), «Про охорону земель» (стаття 52 та ін.), а також Правил розроблення робочих проєктів землеустрою, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 02.02.2022 №86.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

---

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Усі об'єкти і приміщення зон громадського призначення та відпочинку повинні бути доступними для маломобільних груп населення.

З метою покращення стану навколишнього середовища містобудівною документацією передбачається ряд планувальних та інженерних заходів, до яких відносяться:

- закрита система дощової каналізації;
- облаштування майданчиків з контейнерами для збирання побутових відходів та забезпечення збору та вивезення всього обсягу побутових відходів, що утворюються;
- інженерна підготовка території та вертикальне планування, благоустрій, озеленення.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

---

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

### 2.2. ВІДРОДЖЕННЯ ТРАДИЦІЙНОГО СЕРЕДОВИЩА

Відповідно до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, Переліку об'єктів культурної спадщини Київської області та рішень про взяття пам'яток на державний облік, прийнятих до набрання чинності Законом України «Про охорону культурної спадщини», на території, що розглядається об'єкти культурної спадщини не обліковуються.

Для дотримання вимог статті 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини», під час розроблення детального плану території, з метою захисту пам'яток культурної спадщини, в тому числі й тих, що можуть бути виявлені, рекомендуємо:

- провести археологічні дослідження вищезазначеної території;
- забезпечити розробку облікової документації на об'єкти культурної спадщини;
- нанести на містобудівну документацію об'єкти культурної спадщини з визначеними межами та охоронними зонами з урахуванням норм статті 32 Закону «Про охорону культурної спадщини»;
- перевести цільове призначення земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти культурної спадщини, в землі історико-культурного призначення (статті 53, 54 Земельного кодексу України);
- передбачити заходи щодо збереження об'єктів культурної спадщини в майбутньому.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

## 3. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

### 3.1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

Технопарк — науково-інноваційний центр, територіально виділений комплекс, який об'єднує в собі організації, фірми, об'єднання, що охоплюють весь цикл здійснення інноваційної діяльності від генерації нових ідей до випуску і реалізації наукоємної продукції. (ЗУ «Про спеціальний режим інноваційної діяльності технологічних парків».)

Епоха розвитку такого виду комплексів в світі розпочалась ще в післявоєнні роки і на сьогодні набирає все більше обертів. В Україні це поняття з'явилося 1996 році.

Головна мета технопарку — створення сприятливих умов для реалізації інноваційних проектів, а також залучення в країну інвестицій і нових технологій.

Технопарки створювалися для підтримки технологічних наукових розробок, які можна було профінансувати і просувати на ринку. Вони замислювалися як центри, що виводять нашу науку і виробництво на шлях нової наукомісткої економіки України.

Головне в роботі технопарків — націленість на створення і випуск закінченого високотехнологічного продукту безпосередньо в Україні. При цьому продукт орієнтований на експорт для завоювання ринків західних країн і забезпечення повного циклу «розробка-інновація-виробництво».

Одним з яскравих прикладів створення технопарків на теренах України мав би стати Технопарк «Основа» в місті Харків.



Рис.3.1. Технопарк «Основа»



# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Нажаль ведення активних бойових дій на теренах нашої держави внесло свої корективи в реалізацію багатьох інвестиційно-важливих проектів. В свою чергу на сьогодні, з врахуванням потреб сучасності, існує нагальна потреба в запровадженні нових науково-ємкісних систем та технологій, які будуть працювати на підвищення економічного потенціалу країни та впровадженні нових науково-технологічних винаходів, що допомагатимуть у вирішенні проблем, які наразі існують.

В межах розроблення детального плану території за функціональним використанням виділяється виробнича територія (території промислових підприємств). Територія проектування на заході, півдні та сході оточена територіями сільськогосподарського призначення, на півночі – територіями смуги відведення автодороги міжнародного значення. Території вулично-дорожньої мережі, по якій здійснюється під'їзд до території проектування розташована на півночі.

Територія проектування формується системою внутрішньоквартальних проїздів та проходів.

Проектні рішення детального плану території ґрунтуються на:

- побажаннях замовника та інвестора, визначених в завданні на розроблення детального плану території та в ході робочих нарад під час роботи над проектом;
- врахуванні існуючих планувальних обмежень;
- суміщення планувальної структури проекту з планувальною структурою оточуючих територій (зокрема врахування рішень детальних планів, розроблених на сусідні території).

В містобудівному плані, територія проектування характеризується досить зручним та компактним плануванням, забезпечена безперервним транспортним зв'язком та доступністю до необхідних об'єктів обслуговування.

Архітектурно-планувальна структура передбачає формування інфраструктури транспортно-пішохідного (велосипедного) руху. Основним елементом архітектурно-планувальної структури є вулично-дорожня мережа, яка сформована.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

---

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

## 3.2. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ

Відповідно до пункту 71 Постанови КМУ № 926, розділ «Інженерна підготовка і захист території», віднесено до інформації для службового користування (ДСК) і винесено в окремий Том.

## 3.3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Відповідно до пункту 71 Постанови КМУ № 926, розділ «Обмеження у використанні земельних ділянок», віднесено до інформації для службового користування (ДСК) і винесено в окремий Том.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

### 3.4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ

Функціональне зонування - це розподіл території на окремі частини, які визначені для певного цільового та функціонального призначення.

Відповідно до п. 63 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено що до 1 січня 2028 року функціональне призначення території може визначатися детальним планом території. Дія цього положення не поширюється на території, де затверджені комплексні плани або генеральні плани населеного пункту відповідно до Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель". При визначенні функціональної зони в такому порядку не допускається зміна (уточнення) раніше визначених планом зонування, генеральним планом населеного пункту функціональних зон на території островів, у межах водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, територій та об'єктів природно-заповідного фонду, водних об'єктів, а також території, на якій розташовані ліси, сквери, парки.

Розподіл території за функціональним використанням базується на планувальних рішеннях, направлених на формування нового якісного архітектурно-планувального середовища. При цьому врахувати:

- місце розташування ділянки проєктування;
- природні умови та планувальні обмеження;
- побажання замовника та інтереси власника земельної ділянки, а також власників суміжних земельних ділянок, що знаходяться за межами території проєктування;
- існуючу інженерно-транспортну інфраструктуру.

План функціонального зонування створюється з метою:

- регулювання планування та забудови території з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів;
- раціонального використання території проєктування;
- забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням;
- сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку з урахуванням містобудівних особливостей території проєктування, наявності об'єктів культурної спадщини, природно-заповідного фонду, соціального, економічного та екологічного стану;
- створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб.

Межі функціональних (територіальних) зон встановлюються з урахуванням:

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- червоних ліній;
- меж земельних ділянок;
- меж населеного пункту;
- інших меж.

Відповідно до Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 (зі змінами №1554 від 31.12.2024 р.):

- переважний (основний) вид використання території (земельної ділянки) - використання, яке відповідає виду функціонального призначення території для даної функціональної зони і займає сумарну площу території не менше 60 відсотків в межах однієї функціональної зони;
- супутній вид використання території (земельної ділянки) - використання, яке відповідає виду функціонального призначення території для даної функціональної зони, є необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання території (земельної ділянки), сумарна площа земельних ділянок з усіма видами цільового призначення, визначеними як супутні для відповідного виду функціонального призначення території, не може перевищувати 40 відсотків площі території в межах однієї функціональної зони.

Відповідно до рішень містобудівної документації, функціональне призначення території відповідно до класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок визначено наступне:

### Виробничі території:

- підклас території промислових підприємств (код виду функціонального призначення 20101.0);

Таблиця 3.4.1

### Функціональне призначення території

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
підгруп и	класу	підклас у			Переважні (основні) види	Супутні види
2		ВИРОБНИЧІ ТЕРИТОРІЇ				
	01	01	20101.0	Території промислових підприємств	08.01; 11.01, 11.02, 11.03, 11.07, 11.08	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

**Примітки:** детальна інформація по кожному виду функціонального призначення території наведена нижче.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Переважні та супутні функціональні призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок (території промислових підприємств 20101.0)

### Переважні (основні) види цільового призначення земельної ділянки:

- 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 земельної ділянки:

- 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);

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- 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.

## **МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

### 1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки:

Нове будівництво виробничих будівель в селі Копилів Бучанського району Київської області;

### 2. Інформація про замовників:

Фізична/ або юридична особа;

### 3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні, документ на земельну ділянку:

3.1a. Кадастровий номер – XXXXXXXX:XX:XXX:XXXX. Площа – \_\_\_\_\_ га. Цільове призначення – \_\_\_\_\_;

Потребує зміни на 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.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

3.1б. Функціональне призначення: Відповідно до рішень детального плану території що розробляється, функціональне призначення території проектування – 20101.0 Території промислових підприємств.

3.1в. Ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної ділянки: потребує зміни цільового призначення земельної ділянки.

3.1г. Інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна: Відсутні

### Нове будівництво виробничих будівель

#### Загальні дані

**1. Макарівська селищна територіальна громада Бучанського району Київської області**

(адреса або місце розташування земельної ділянки)

**2. Фізична/ або юридична особа**

(інформація про замовника)

**3. Цільове призначення земельної ділянки:**

існуюче – *призначення земельної ділянки* \_\_. \_\_ потребує зміни на - 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;

**4. Функціональне призначення відповідно до рішень містобудівної документації:**

детальний план – *території промислових підприємств, 20101.0;*

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

#### **Містобудівні умови та обмеження (проект):**

**1. Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах:**

– **21 м;**

**2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:**

– **60 %;**

**3. Максимально допустима щільність населення в межах забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону):**

– **не визначається;**

**4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проєктуються, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд:**

– **50 м від об'єкта будівництва до житлових будинків - зона регулювання забудови, враховуючи, що об'єкт, який проєктуються відноситься до V класу санітарної класифікації підприємств із санітарно-захисною зоною 50 м згідно з Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів, затвердженими наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173 (додаток 4, додаток 6);**

– **5 м -8 м від зовнішньої стіни будівель заввишки від 12 м до 28 м включно до краю проїзної частини відповідно до абзацу 3 п. 15.3.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;**



# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- протипожежні розриви до існуючої та перспективної забудови на суміжних земельних ділянках в залежності від ступеня вогнестійкості (табл. 15.2, табл. 15.3 ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій»);
  - протипожежні розриви до існуючої та перспективної забудови на суміжних земельних ділянках в залежності від ступеня вогнестійкості (табл. 15.2, табл. 15.3 ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій») і категорії виробництва;
  - забезпечити виконання глави 17 Земельного кодексу України у тому числі щодо забезпечення рівних прав на забудову власників або користувачів суміжних земельних ділянок, з урахуванням протипожежних розривів до меж земельних ділянок;
  - під час проектування врахувати побутові та протипожежні розриви від існуючих та запроектованих будівель і споруд відповідно до вимог ДБН 5.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.2-7-2021 «Пожежна безпека. Основні вимоги до будівель і споруд», із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будинків і споруд, нормативної інсоляції та освітленості приміщень об'єкту будівництва та приміщень будинків на суміжних ділянках, в тому числі, запроектованих;
  - проектування вести з урахуванням вимог ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
  - передбачити розташування об'єкта, відповідно до діючого законодавства з забезпеченням вимог ДБН Б.2.2.-12:2019 «Планування та забудова територій».
- 5.Планувальні обмеження (зони охорони 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):
- зони охорони пам'яток культурної спадщини – відсутні;
  - межі історичних ареалів – відсутні;
  - зони регулювання забудови - відсутні;
  - зони охоронюваного ландшафту – відсутні;
  - зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання - відсутні;
  - охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду - відсутні;
  - прибережні захисні смуги – відсутні.
- 6.Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж:
- відстань від найближчих підземних інженерних мереж відповідно до Додатку И.2 ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій»;
  - 03.01 – санітарно-захисна зона навколо об'єкта (очисні споруди господарсько-побутових стоків) – 20,0 м;

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

- 03.01 – санітарно-захисна зона навколо об'єкта (Виробництва V класу шкідливості) – 50,0 м Наказ про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів;
- розміщення інженерних мереж та збереження охоронних зон від існуючих та запроектованих інженерних комунікацій витримати згідно діючих державних будівельних норм, Правил приєднання електроустановок до електричних мереж, затверджених Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики від 17.01.2013 № 32, ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-39:2008 «Теплові мережі», ДБН В.2.5-20:2018 «Газопостачання», ДБН В.2.3-4:2015 «Споруди транспорту. Автомобільні дороги», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів» та інших;
- врахувати вимоги ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», Правил приєднання електроустановок до електричних мереж, затверджених Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики від 17.01.2013 № 32 та наказу від 27.06.2008 № 190 Міністерства з питань житлово-комунального господарства України «Про затвердження Міністерства з питань житлово-комунального господарства України «Про затвердження Правил користування системами централізованого комунального водопостачання та водовідведення в населених пунктах України». Інженерні вишукування виконувати у відповідності до ДБН А.2-1-1 (із змінами та доповненнями).

7. Відповідно до частини десятої статті 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» проектна документація на будівництво обов'язково має містити 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, для:

- об'єкти 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;
- інших об'єктів будівництва відповідно до переліку, визначеного Кабінетом Міністрів України;
- проектні рішення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту мають забезпечувати дотримання вимог доступності для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення. Необхідність розробки проектних рішень щодо врахування вимог пожежної та техногенної безпеки, а також необхідність передбачення в складі об'єкта будівництва захисних споруд цивільного захисту, або споруд подвійного призначення (у тому числі у вигляді найпростішого укриття) остаточно визначити проектною документацією з врахуванням ДСТУ 8855:2019 «Визначення класу наслідків (відповідальності)». Проектування захисних споруд, а також пристосування об'єктів під захисні споруди здійснюється згідно з будівельними нормами і правилами проектування захисних споруд цивільної оборони: ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту»,

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)», ДСТУ 8773:2018 «Склад та зміст розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту в складі проектної документації на будівництво об'єктів. Основні положення», Методичні рекомендації щодо розроблення розділу "Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони) в складі проектної документації об'єктів, затверджені НАКАЗОМ МНС України від 10 лютого 2012 року N 485 (з основної діяльності) та іншими нормативними документами, розробленими та затвердженими спеціально уповноваженими центральним органом виконавчої влади з питань будівництва і архітектури.

1. *Визначення зони впливу об'єкта містобудування на прилеглі території з метою визначення переліку відповідних заходів, які необхідно здійснити в разі реалізації наміру забудови, для мінімізації негативного впливу на довкілля, умови життя та здоров'я людей, що проживають на території – об'єкт не має шкідливого впливу.*
2. *Запроектована будівля (споруда) розташовується окремо, від сусідніх будинків, на відстані санітарного та протипожежного розриву.*

Розміщення забудови виконано таким чином, що вона не впливатиме негативно на умови життя та здоров'я людей, що проживають на прилеглих територіях.

Розміщення території не суперечить інтересам суміжних землевласників (землекористувачів) та сформованим транспортним зв'язкам.

3. *Визначення переліку робіт з будівництва та технічного оснащення об'єкта соціальної та інженерної інфраструктури, благоустрою.*

Інженерне забезпечення забудови (електропостачання, водопостачання для технічних потреб, каналізування) – відповідно до отриманих технічних умов від розпорядників інженерних мереж.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

### 3.5. ПРОСТОРОВА КОМПОЗИЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

В основу планувально-просторової організації при розробленні проектних рішень містобудівної документації покладено наступні принципи містобудування:

- створення чіткого функціонального зонування;
- розробка планувальної структури, яка взаємозв'язана з планувальною структурою прилеглих територій, та яка створить оптимальні умови для промислової діяльності в межах визначеного кварталу, їх співіснування з сусідніми територіями, враховуючи сучасні вимоги санітарних та містобудівних розривів до об'єктів в межах території проектування, та за межами, зокрема: високий рівень інженерного облаштування, озеленення, обслуговування;
- раціональне використання земель в межах території проектування;
- створення архітектурно-планувальної структури, що забезпечує виразне об'ємно-просторове рішення;
- організація системи проїздів та пішохідних зв'язків, що доповнюють загальну схему руху транспорту та пішоходів;
- створення безбар'єрного середовища в межах території проектування.

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

- існуючі та проектні планувальні обмеження;
- забезпечення санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших містобудівних умов;
- побажання та вимоги замовника та інвестора.

Вести забудову в межах території проектування передбачається в 1 чергу: короткостроковий період (до 5-ти років). В разі непередбачуваних обставин освоєння території може здійснюватися до 6-10 років.

Основними принципами планувальної структури даної території є діяльність, що передбачає здійснення комплексу робіт з метою створення оптимальної схеми для розміщення відповідних об'єктів планування у оптимальних мікрокліматичних і санітарно-гігієнічних умовах з максимальним збереженням та відновленням природного ландшафту, а саме:

- недопущення порушення гідрологічного режиму земельних ділянок при реалізації планової діяльності;
- дотримання екологічних вимог, установлених чинним законодавством України, при розміщенні об'єктів;
- зняття та перенесення родючого шару ґрунту;
- проведення рекультивації порушених земель, в разі необхідності.



# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

В межах розроблення детального плану території за функціональним використанням виділяється виробнича територія та території вулично-дорожньої мережі, по якій здійснюється під'їзд до території проектування розташовано з усіх сторін.

Мета проекту полягає в організації підприємницької діяльності зі створення техно-парку з елементами логістики та адміністративними приміщеннями.

Кількість робочих днів на рік – 336.

Кількість працюючих, які беруть участь в технологічному процесі (створених робочих місць) – 1000 осіб.

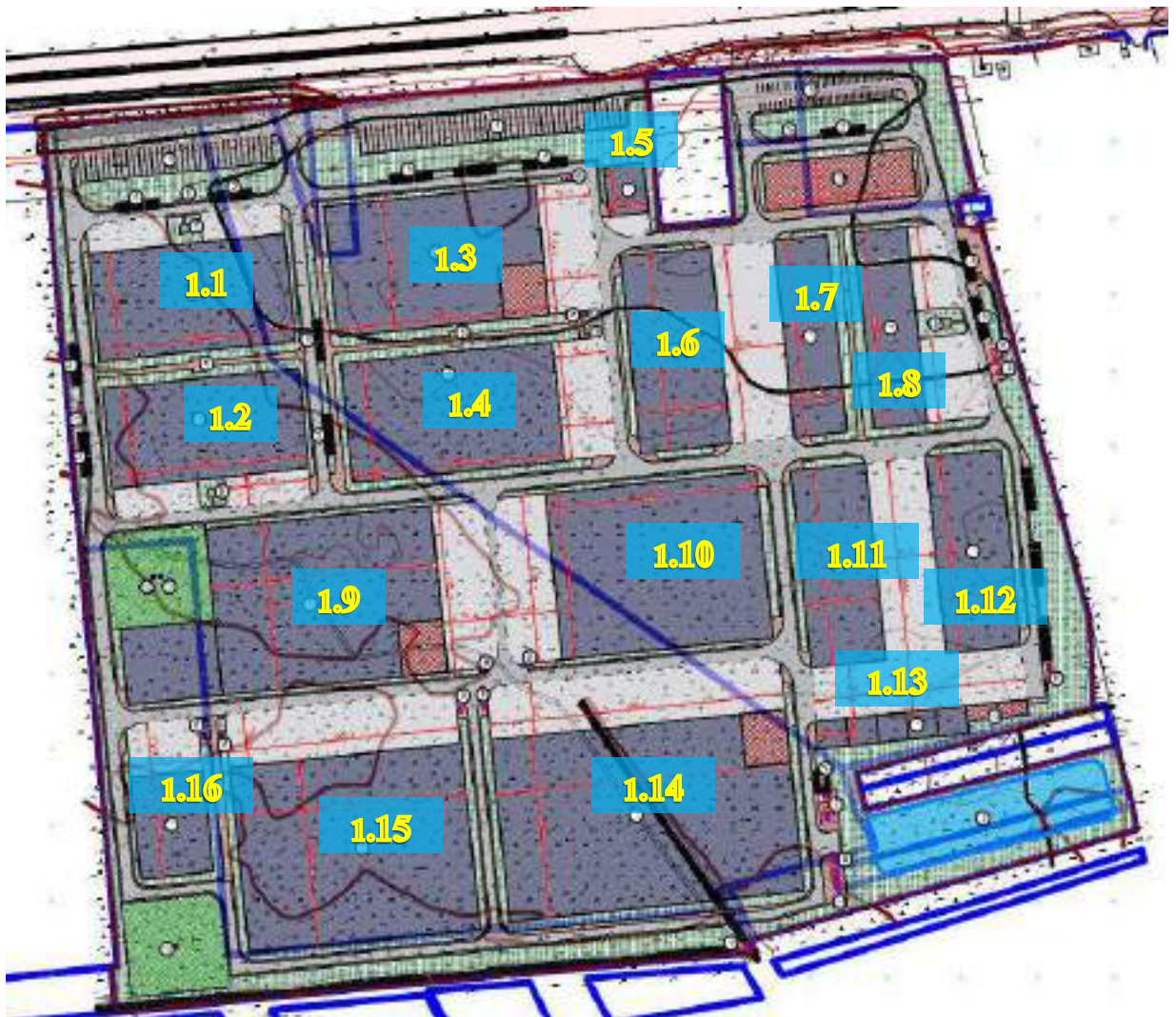


Рис. 3.5.1. Територія проектування

Відповідно до проектних рішень містобудівної документації, в межах території проектування передбачається розміщення наступних будівель та споруд.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Таблиця 3.5.1.

## ПЕРЕЛІК БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД

№ п.п.	Найменування	Площа забудови, м <sup>2</sup>	Розмір в осях	Поверховість	Кількість працюючих/місць
1.1	Виробничо-складська будівля	9230,0	130,0*71,0	1	50
1.2	Виробничо-складська будівля	8580,0	130,0*66,0	1	50
1.3	Виробничо-складська будівля (з вбудованим адміністративним блоком)	12040,0	140,0*86,0	1	70
1.4	Виробничо-складська будівля	11060,0	140,0*79,0	1	70
1.5	Виробничо-складська будівля	870,0	33,0*26,0	1	10
1.6	Виробничо-складська будівля	7800,0	130,0*60,0	1	50
1.7	Виробничо-складська будівля	4550,0	130,0*35,0	1	30
1.8	Виробничо-складська будівля	45500,0	130,0*35,0	1	30
1.9	Виробничо-складська будівля з 2 блоків (з вбудованим адміністративним блоком)	Блок 1 3125,0 Блок 2 16445,0	Блок 1 62,5*50,0 Блок 2 110,0*150,0	1	Блок 1 20 Блок 2 100
1.10	Виробничо-складська будівля	15345,0	139,0*110,0	1	100
1.11	Виробничо-складська будівля	6435,0	130,0*50,0	1	40
1.12	Виробничо-складська будівля	6435,0	130,0*50,0	1	40
1.13	Виробничо-складська будівля з 5 блоків	360,0	20,0*18,0	1	7*5=35
1.14	Виробничо-складська будівля (з вбудованим адміністративним блоком)	23400,0	195,0*123,0	1	100
1.15	Виробничо-складська будівля	18819,0	153,0*123,0	1	100
1.16	Виробничо-складська будівля	3216,0	67,0*48,0	1	20
14.1	Адміністративно-побутова будівля	3069,0	99,0*31,0	1	80
14.2	Адміністративно-побутова будівля	200,0	20,0*10,0	2	5
3	Відкрита автостоянка для легкових автомобілів	-	5,5*2,5	-	205
4	Відкрита автостоянка для вантажних автомобілів	-	11,60*3,5	-	76

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Ступінь вогнестійкості будівель і споруд:

- виробничо-складські будівлі – Ша;
- трансформаторна підстанція – І.

Категорії за вибухопожежною та пожежною небезпекою будівель і споруд:

- складські будівлі – В, Д;
- трансформаторна підстанція – Г.

Для повноцінного функціонування та забезпечення всіма необхідними інженерними комунікаціями, в різних частинах території проектування, передбачається виділення зон, для розташування об'єктів інженерної інфраструктури, зокрема: розташування дизельної підстанції, розташування очисних споруд господарсько-побутової каналізації, для цих будівель, очисних споруд дощової каналізації, насосної станції пожежогасіння з пожежними водоймами. Для забезпечення території водою, плануються виділення території для розташування артезіанських свердловин з зоною санітарної охорони – 30 м та мереж водопостачання.

Параметри об'єктів проектування можуть бути уточнені при розробленні проєктної документацією на будівництво.

Враховуючи специфіку будівель, в межах території проектування, розглядається розміщення підприємств V класу санітарної класифікації.

Зона забезпечує широкий спектр підприємницької діяльності промислових підприємств V класу згідно з додатком №4 до ДСП від 19.06.06 №173, а також ДБН Б.2.2-12:2019 та потребує встановлення санітарно-захисної зони 50 метрів.

Мінімальна площа озеленення санітарно-захисної зони шириною до 300 м повинна складати 60 % (пункт 5.13 ДСП 173).

Територія підприємств повинна бути опорядкована, мати попередньо відокремлені виробничі майданчики та прилеглу до них територію, яка буде забезпечувати санітарно-захисний розрив між основними джерелами викидів та житловою забудовою. Ця територія не використовуватиметься підприємством для збільшення потужності виробництва, а тільки для обслуговування виробничих приміщень в якості буферного простору між виробничими об'єктами.

Господарську зону кожного підприємства необхідно максимально озеленити та виконати рядову посадку дерев по периметру території.

Заїзд-виїзд транспорту здійснюється з північної сторони території. Під'їзди та проходи мають тверде покриття.

Планувальні рішення детального плану території, у тому числі протипожежні розриви, влаштування проїздів до будівель для пожежної техніки і т.д., прийняті для будівель та споруд не менше III ступеня вогнестійкості. Відстань від бортового каменю до зовнішньої межі стіни будівлі



# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

запроектована в межах 5,0 – 25,0 м, згідно з протипожежними вимогами (п.15.3.1 ДБН Б.2.2-12:2019).

Для обслуговування проектних територій передбачено розташування розвантажувально-навантажувальних майданчиків, об'єктів інженерної інфраструктури та тематичних майданчиків (майданчик для відпочинку персоналу).

Відповідно до проектних рішень містобудівної документації передбачається створення безбар'єрного простору для всіх категорій маломобільних груп населення та для людей з інвалідністю при будівництві будинків і споруд.

Детальним планом території передбачено врахування вимог щодо інклюзивності, які передбачені ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель та споруд», а саме:

- розміщення спеціальних з'їздів з тротуару на пішохідних переходах;
- облаштування системами орієнтації, а саме тактильними та візуальними елементами доступності;
- влаштування на автостоянках для тимчасового зберігання автомобілів біля закладів обслуговування місць для автотранспорту осіб з інвалідністю, тощо. На території проектування передбачені заходи щодо комплексного благоустрою території, озеленення, проектування внутрішніх проїздів та пішохідних доріжок з твердим покриттям, влаштування огорожі території за необхідності.

Благоустрій та озеленення території виконано відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та ДБН Б.2.2-5:2011 «Планування та забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій. Зміна № 1».

Проектом передбачено комплексний благоустрій території з влаштуванням проїздів з твердим покриттям, влаштування пішохідних доріжок, мощення території навколо будівель бруківкою, а також озеленення вільної від забудови території.

В межах території проектування передбачені проїзди, що забезпечують під'їзд індивідуального легкового транспорту до виробничих будівель, а також спеціальної техніки, влаштування розвантажувальних майданчиків поряд з будівлями. Для озеленення бажано використовувати асортимент дерев, чагарників і квітів, що відповідають умовам, які складаються в межах проекрованої території. Система зелених насаджень повинна сприяти захисту території від пилу і впливу шуму. Озеленення проектується вздовж пішохідних комунікацій (з одного або з двох боків) у вигляді газону.

Основною зоною формування озелених територій в межах території проектування є зелені насадження обмеженого призначення. З метою забезпечення оптимальних умов праці в проєкті виконано розрахунок площі озелених територій відповідно до вимог ДБН Б.2.2-5:2011 та ДБН Б.2.2-12:2019.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Відповідно до п. 7.3 ДБН Б.2.2-5:2011 для територій з чисельністю більше ніж 2500 працівників та (або) площею більше ніж 5000 м<sup>2</sup> - із розрахунку не менше ніж 10% від загальної площі території. Оскільки площа розроблення містобудівної документації становить 35.3705 га, то нормативна площа озелених територій повинна складати 3,5371 га. Проектом передбачена площа озеленення у розмірі 6,0383 га, що задовольняє нормативні вимоги.

Вздовж межі території виробничої зони, розвиток якої проектом визначено на короткостроковий період, передбачено влаштування зеленої смуги завширшки не менше 5 м, яка окрім цього виконуватиме роль шумозахисних зелених насаджень, як з боку джерела шуму так і з боку об'єктів, що захищаються від шуму (пункт 7.6.8 ДБН).

Благоустрій необхідно виконати з матеріалів та технологій, що максимально зберігатимуть екосистему.

Обов'язковий перелік елементів благоустрою на території пішохідних комунікацій має включати: тверді види покриття, елементи сполучення поверхонь, озеленення (в тому числі - мобільне), урни і контейнери для побутових відходів, освітлювальне обладнання.

Майданчики для стоянки транспортних засобів обладнуються пристроями для збирання та відведення поверхневих стічних вод, що утворюються внаслідок випадання атмосферних опадів та спорудами з їх очищення.

В містобудівній документації відсутні проектні рішення щодо створення нових водних об'єктів та природоохоронних територій, парків, рекреаційних зон, садів та скверів на території проектування відсутні.

При реалізації проекту для покращення санітарно-гігієнічних умов навколишньої території та забезпечення оптимальних умов праці проектом передбачається:

- чітке функціональне зонування;
- упорядкування і благоустрій проїздів;
- зовнішній благоустрій та озеленення території;
- озеленення та облаштування майданчиків.

При вирішенні питання «зняття та перенесення родючого шару ґрунту» мають бути враховані вимоги законів України «Про землеустрій» (стаття 54 та ін.), «Про охорону земель» (стаття 52 та ін.), а також Правил розроблення робочих проектів землеустрою, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 02.02.2022 №86.

Для підвищення безпеки руху в нічні години на проїздах передбачається освітлення ліхтарями згідно ДБН В.2.5-28:2018 «Природне і штучне освітлення»

При визначенні територій для розміщення промислових об'єктів слід враховувати вітровий режим та потенціал самоочищення повітря, розміщувати їх з підвітряної сторони до житлових

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

---

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

територій. У районах з вираженим вітровим режимом необхідно враховувати повторюваність та швидкість вітру.

Відповідно до статті 11 Закону України «Про будівельні норми» застосування будівельних норм або їх окремих положень є обов'язковим для всіх суб'єктів містобудування.

Відповідно до ст. 27 Закону України «Про рослинний світ» згідно якої підприємства, установи та громадяни, діяльність яких пов'язана з розміщенням, проектуванням, 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.

### 3.6. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

#### 3.6.1. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Основним напрямком розвитку дорожньої мережі в межах території проектування є правильна організація транспортних потоків для раціональної організації її в межах території проектування та забезпечення доступності до кожної земельної ділянки з врахуванням вимог чинного законодавства.

Детальним планом території передбачається будівництво елементів автомобільних доріг загального користування, зокрема враховуючи те, що заїзд на територію ділянки передбачається з автомобільної дороги міжнародного значення, передбачено влаштування швидкісно-перехідних смуг для заїзду на ділянку.

На ділянці передбачено впорядковану та облаштовану систему проїздів, які забезпечать безпечне сполучення з існуючою вулично-дорожньою мережею без зміни її параметрів.

Таким чином, ДПТ частково втручається у структуру існуючої дорожньої мережі та створює передумови для її ефективнішого використання та розвитку.

Основний під'їзд до території буде здійснюватися по проектній вулично-дорожній мережі, яка визначена проектними рішеннями детального плану із північної сторони (вулиця Лісова), шляхом влаштування місцевого проїзду, вздовж автодороги міжнародного значення.

Основна концепція розвитку транспортної схеми в межах території проектування полягає в організації раціональної, єдиної системи зв'язків між функціональними зонами в межах ділянки проектування та її взаємозв'язок з населеними пунктами та основними транспортними артеріями, по яких здійснюється рух.

В межах території проектування передбачено влаштування системи проїздів, для забезпечення під'їзду до будівель і споруд та інших об'єктів, що дозволять безперебійно функціонувати територію і будуть в повній мірі задовольняти вимоги для забезпечення проїзду пожежних машин.

Біля виробничо-складських будівель передбачено влаштування розвантажувальних майданчиків різної ширини, в залежності від будівлі, яка проектується.

##### Двосторонній проїзд

- проїзна частина – 4,0 м – 6,0 м (не менше 3,0 м в кожную сторону);

##### Односторонній проїзд:

- Проїзна частина – 4,0 м;

Довжина тупикових проїздів повинна бути не більше 150 м. Проїзна частина тупикових проїздів закінчується кільцевими об'їздами радіусом по осі проїзду не менше 10 м або майданчиками для розвороту розмірами 12м x 12м кожен. До будівель та споруд слід передбачити проїзди завширшки не менше 4,0 м на відстані не ближче 5 м від стін, придатні для проїзду пожежних машин.

Профілі прийняті згідно нормативів ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці і дороги населених пунктів».

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Відповідно до ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці і дороги населених пунктів. Зі змінами», велосипедні доріжки і смуги мають влаштовуватися на територіях житлових і промислових районів, комунально-складських зон, на магістральних вулицях безперервного і регульованого руху, вулицях місцевого значення, селищних та сільських дорогах, що забезпечують під'їзд велосипедистів до житлових, громадських будинків, промислових підприємств, об'єктів масового відвідування, відкритих автостоянок і гаражів. При цьому, велосмуги повинні проектуватися лише для одностороннього руху, а велодоріжки мають бути переважно односторонніми з обох боків вулиці. Необхідність проектування велосмуги або велодоріжки визначається категорією вулиці або дороги.

Передбачений подальший розвиток та розбудова пішохідних сполучень з урахуванням вимог дотримання інклюзивності, подальшого розвитку мережі велосипедної інфраструктури, в тому числі, з урахуванням використання різних видів легкого особистого транспорту.

Безпека руху пішоходів досягається шляхом облаштування тротуарів шириною не менше 1,8 м, дорожніх знаків та розміток у місцях переходу головної вулиці, дотримання нормативних вимог трикутників видимості на перехрестях вулиць, обмежень швидкостей транспортних засобів.

З метою поліпшення стану безпеки дорожнього руху, зниження рівня аварійності на автомобільних дорогах України та збереження життя і здоров'я громадян детальним планом території передбачається ряд заходів:

- приведення рівня освітленості території що проектується у відповідність із нормативними вимогами;
- регулювання руху транспортних засобів по вулицях за допомогою дорожніх знаків і горизонтальної розмітки проїзної частини.

У проєкті забезпечено створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з інвалідністю та маломобільних груп населення відповідно до пункту 10 частини першої статті 2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Проєктним рішенням, відповідно до вимог ДБН В.2.2-40:2018 Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення. Із Зміною № 1, передбачено створення безперешкодного середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення шляхом організації безперешкодного руху пішоходів (тротуари шириною не менше 1,8 м), доступного заїзду у приміщення (влаштування пандусів), визначених місць для паркування автомобілів маломобільних груп населення найближче до входу в будівлю.

### 3.6.2. Організація паркувального простору

В межах території проєктування передбачається розміщення майданчиків для тимчасового зберігання автомобілів із розрахунку забезпечення потреби в машино-місцях для паркування індивідуальних транспортних засобів осіб, а також транспортних засобів відвідувачів.

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

При розміщенні та розрахунку кількості машино-місць і автостоянок враховано вимоги та рекомендації ДБН Б.2.2-12:2019 та ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».

Нормативна площа одного машино-місця для тимчасового зберігання автотранспорту, визначена в розмірі 13,25 м<sup>2</sup> (2,5 м × 5,3 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- ДБН В.2.3-15-2007 «Споруди транспорту комунального господарства України від 07.02.2007 року №44. Мінімальні розміри машиномісць зберігання автомобілів у гаражах потрібно приймати: довжина місця стоянки – 5,0 м, ширина – 2,5 м (для осіб з інвалідністю, які користуються крісло-колісним – 3,5 м). відповідно до підпункту 9.11 пункту 9 ДБН В.2.3-15-2007. Передбачається виділити не менше ніж 10 % паркувальних місць (але не менше одного місця) для транспорту осіб з інвалідністю та не менше 10% паркувальних місць для електромобілів.

Місце розташування в межах детального плану території автостоянок для тимчасового зберігання автомобілів працівників та відвідувачів, в тому числі стоянки автомобілів маломобільних груп населення та автостоянок для тимчасового зберігання великогабаритного транспорту, визначено спеціальною розміткою та спеціальними знаками і відображено на схемі транспортної мобільності та інфраструктури.

В межах території проектування передбачено розташування:

- стоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів;
- стоянки для тимчасового зберігання автомобілів маломобільних груп населення;
- стоянки для тимчасового зберігання вантажного та спеціального транспорту;
- стоянки для тимчасового зберігання велотранспорту.

Відповідно до табл. 10.8 ДБН Б 2.2-12:2019 загальна кількість машино-місць на автостоянках для тимчасового зберігання автомобілів біля виробничо-складських будівель повинна складати 5-8 м/м на 100 працюючих.

Таблиця 3.6.2.1.

### Інформація про кількість машиномісць, в межах ділянок проектування

№	Будівлі	Розрахункова одиниця	Кількість працюючих	Кількість машиномісць	Передбачено проектом
1	Виробничо-складські будівлі	На 100 працюючих	1000	5-8 м/ місце	205 м/м для легкових авто 76 м/м для вантажних авто



### **3.7. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ**

Відповідно до пункту 71 Постанови КМУ № 926, розділ інженерне забезпечення території, віднесено до інформації для службового користування (ДСК) і вони розроблені в окремому Томі.

### **3.8. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ**

Відповідно до пункту 71 Постанови КМУ № 926, розділ інженерне забезпечення території, віднесено до інформації для службового користування (ДСК) і винесено в окремий Том.

### 4. ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

#### 4.1. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Черговість реалізації проекту:

- затвердження детального плану території рішенням Макарівської селищної ради;
- внесення відомостей про функціональні зони до Державного земельного кадастру, та зміна цільового призначення земельних ділянок, відповідно до визначеного функціонального призначення;
- розміщення на офіційному веб-сайті Макарівської селищної ради затвердженого документу державного планування, заходів, передбачених для здійснення моніторингу наслідків виконання документа державного планування, довідку про консультації та про громадське обговорення і повідомлення (письмово) про таку публікацію Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України протягом п'яти робочих днів з дня затвердження документа державного планування, згідно статті 16 Закону України Про стратегічну екологічну оцінку;
- оприлюднення матеріалів детального плану території у формі відкритих даних, на єдиному державному веб-порталі відкритих даних, офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, містобудування та архітектури, веб-сайті відповідного органу місцевого самоврядування, внесення відповідних даних до Містобудівного кадастру;
- врахування рішень детального плану території при розробленні комплексного плану просторового розвитку Макарівської селищної територіальної громади або іншого виду містобудівної документації, документів стратегічного планування тощо.

Зміна цільового призначення земельної ділянки, що розташована у межах функціональної зони, визначеної детальним планом території здійснюється її власником (у визначених законом випадках - користувачами) без розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з дотриманням вимог частини п'ятої статті 20 цього Кодексу: до внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони - на підставі витягу з містобудівної документації. Форма витягу повинна містити відомості про функціональну зону та всі обмеження у використанні, зазначені у містобудівній документації. У такому разі державний кадастровий реєстратор, до якого надійшла заява власника (розпорядника, у визначених законом випадках - користувача) земельних ділянок про зміну їх цільового призначення, не пізніше наступного робочого дня після надходження заяви направляє до відповідного органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, до повноважень якого належить затвердження відповідної містобудівної документації, запит щодо надання витягу з містобудівної документації із зазначенням функціональної зони, в межах якої розташовані земельні ділянки. Орган місцевого

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

самоврядування протягом двох робочих днів з дня надходження запиту зобов'язаний надати державному кадастровому реєстратору відповідний витяг з містобудівної документації.

Витяг з містобудівної документації може бути отриманий заявником самостійно відповідно до Закону України "Про доступ до публічної інформації".

У такому разі витяг з містобудівної документації додається до заяви про внесення до Державного земельного кадастру відомостей про зміну цільового призначення земельних ділянок.

Реалізація проекту планується на короткостроковий період, терміном до 5-років.

Таблиця 4.1.1.

План реалізації містобудівної документації

Номер проектного рішення	Назва проектного рішення	Тематичний розділ (підрозділ)	Зміст проектного рішення	Основні проектні показники	Орієнтовні строки реалізації
I	Зміна цільового призначення земельної ділянки	підрозділ 4.2.1.	Зміна цільового призначення земельної ділянки		Короткостроковий період
II	Отримання містобудівних умов і обмежень для будівництва об'єктів містобудування	Розділ 3.4.	Отримання МУО для подальшого будівництва	Будуть визначені в процесі будівництва	Короткостроковий період
III	Розроблення проекту інженерної підготовки території	Розділ 3.2.	Окремий Том ДСК		Короткостроковий період
IV	Прокладання в межах території проектування інженерних мереж	Розділ 3.7.	Окремий Том ДСК		Короткостроковий період
V	Будівництво необхідних будівель та споруд	Розділ 3.5.	Будівництво виробничо-складських будівель, допоміжних будівель, об'єктів інженерної інфраструктури	Будуть визначені в процесі будівництва	Короткостроковий період – середньостроковий період
VI	Влаштування твердого покриття проїздів, паркомісць	Розділ 3.6.	Влаштування системи проїздів, для забезпечення під'їзду до будівель і споруд та інших	Будуть визначені в процесі будівництва	Короткостроковий період – середньостроковий період

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

			об'єктів, що будуть забезпечувати їх функціонування, а також будуть в повній мірі задовольняти вимоги для забезпечення проїзду пожежних машин		
VII	Озеленення територій, їх благоустрій	Розділ 3.1.	влаштування пішохідних доріжок, мощення території навколо будівель бруківкою, а також озеленення вільної від забудови території	Будуть визначені в процесі будівництва	Короткостроковий період – середньостроковий період

### 4.2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ

#### 4.2.1. Заходи із землеустрою

Реалізація проектних рішень детального плану території передбачає здійснення комплексу заходів із землеустрою, спрямованих на юридичне оформлення земельних ділянок, приведення їх меж та цільового призначення у відповідність до функціонального зонування території.

Правовою основою для проведення землевпорядних робіт є Земельний кодекс України, Закони України «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр» та «Про регулювання містобудівної діяльності».

Відповідно до вимог містобудівного законодавства, детальний план території визначає планувальну організацію і розвиток частини території.

Затверджений детальний план території є необхідною передумовою та основою для:

- прийняття рішень щодо відведення земельних ділянок;
- визначення вихідних даних для проектування об'єктів містобудування;
- зміни цільового призначення земельних ділянок.

Чинним законодавством встановлено, що передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування для містобудівних потреб, а також зміна цільового призначення земельних ділянок допускається виключно за умови їх відповідності затвердженому детальному плану території (або плану зонування).

Земельні ділянки державної власності для передачі у комунальну власність, землі (територій) для безоплатної передачі у власність земельних ділянок державної та комунальної власності, землі (територій) для продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них на земельних торгах, землі державної, комунальної власності для передачі у власність чи користування без проведення земельних торгів, території, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності в межах проектування відсутні.

Проектними рішеннями передбачається виконання наступних видів робіт для забезпечення раціонального використання території: зміна цільового призначення земельних ділянок.

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

Для забезпечення реалізації проектних рішень щодо забудови та іншого використання території передбачається зміна цільового призначення земельних ділянок (або їх частин), функціональне використання яких на момент розроблення ДПТ не відповідає перспективному зонуванню. Нове цільове призначення визначається відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ), що затверджена відповідними нормативно-правовими актами, та має відповідати функціональному призначенню території, визначеному Генеральним планом населеного пункту та цим детальним планом.

Відповідно до ст. 20 Земельного Кодексу України, при внесенні до Державного земельного кадастру відомостей про встановлення або зміну цільового призначення земельної ділянки,

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

---

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

належність земельної ділянки до відповідної функціональної зони визначається за даними Державного земельного кадастру.

Згідно з вимогами ст. 20 зміна цільового призначення земельної ділянки:

- Для земель приватної власності: Зміна здійснюється за ініціативою власника земельної ділянки. Відповідно до абз. 3 ч. 3 ст. 20 ЗКУ, у разі наявності затвердженого детального плану території, зміна цільового призначення земельної ділянки, що не потребує зміни її меж, здійснюється без розроблення документації із землеустрою. Внесення відомостей до ДЗК здійснюється на підставі заяви власника та довідки з містобудівного кадастру або витягу з містобудівної документації.
- Для земель комунальної власності: Зміна здійснюється на підставі рішення органу місцевого самоврядування (або виконавчої влади) та затвердженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Склад документації визначається ст. 50 Закону України «Про землеустрій».



# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

Таблиця №4.2.1.1

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

№ з/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Форма власності	Цільове призначення:		Площа, га	Код угоддя (згідно (КВЗУ) існуюче			Код угоддя (згідно (КВЗУ) перспективне
			Існуюче цільове призначення (згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ)	Перспективне цільове призначення (згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ)		001 01	007 01	008 03	011 01
1	3222783201:01:027:0002	Приватна власність	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	11.02 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	15,6303		15,6303		15,6303
2	3222783201:01:027:0114	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	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	0,1161	0,1161			0,1161
3	3222783201:01:027:0038	Приватна власність	12.04 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього 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	0,25			0,25	0,25
4	3222783201:01:027:0001	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	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	0,25		0,25		0,25

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

## ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

5	3222783201:01:027:0003	Приватна власність	12.11 Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу	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	1	1			1
6	3222783201:01:027:0009	Приватна власність	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	11.02 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	13,4129	13,4129			13,4129
7	3222783201:01:027:0019	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	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	3,2501		3,2501		3,2501
8	3222783201:01:028:0253	Приватна власність	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	1,113	1,113			1,113
9	3222783201:01:028:0090	Приватна власність	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	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	0,25	0,25			0,25
10	-	Комунальна власність	01.17 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянами чи юридичними особами)	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	0,0981	0,0981			0,0981
Загальна площа					35,3705	15,9901	19,1304	0,25	35,3705

### 4.2.2. Формування земельних ділянок

Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Відповідно до Земельного кодексу України формування земельних ділянок здійснюється:

1. У порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
2. Шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;
3. Шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
4. Шляхом інвентаризації земель у випадках, передбачених законом;
5. За проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);

За результатами планувальних рішень детального плану формування земельних ділянок не передбачається

### 4.2.3. Реєстрація земельних ділянок

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

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

# СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

ДЛЯ ПУБЛІЧНОГО ОПРИЛЮДНЕННЯ

ОСНОВНІ ПОКАЗНИКИ

ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

для будівництва техно-парку з елементами логістики на земельних ділянках, загальною площею 36,2313 га, які знаходяться на території Макарівської селищної територіальної громади в селі Копилів

№ п/п	Назва показника	Од. виміру	Існуючий стан	Короткостр. період (до 5 років)	Середньостр. період (до 10 років)
<b>Територія</b>					
1.	Територія в межах проекту, в тому числі	га	<b>35.3705</b>	<b>35.3705</b>	<b>35.3705</b>
	<b>Площа забудови, в тому числі</b>		-	<b>20.8619</b>	<b>20.8619</b>
-	виробничо-складська забудова	га	-	15.0550	15.0550
-	адміністративно-побутова забудова	га	-	0.6619	0.6619
-	вантажо/розвантажувальний майданчик	га	-	5.1293	5.1293
-	інженерні споруди	га	-	0.0157	0.0157
	<b>Площа твердого покриття, в тому числі</b>	га	-	<b>6.9960</b>	<b>6.9960</b>
-	асфальто-бетонне покриття	га	-	5.1638	5.1638
-	мощення типу ФЕМ	га	-	1.8322	1.8322
	<b>Площа озеленення обмеженого користування</b>	га	-	<b>6.0383</b>	<b>6.0383</b>
	<b>Площа озеленення спеціального призначення</b>	га	-	<b>0.8378</b>	<b>0.8378</b>
	<b>Площа пожежної водойми для очищених дощових вод</b>	га	-	<b>0.6365</b>	<b>0.6365</b>
	<b>Площа території земель сільськогосподарського призначення</b>	га	<b>35.3705</b>	-	-
<b>Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт</b>					
2.	Протяжність вулично-дорожньої мережі	Км	-	4.873	-
3.	Відкриті автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів	м/м	-	205	205
4.	Відкриті автостоянки для тимчасового зберігання вантажних автомобілів	м/м	-	76	76
<b>Населення</b>					
5.	Чисельність працюючих	Чол.	-	1000	1000

### ДОДАТКИ





## МАКАРІВСЬКА СЕЛИЩНА РАДА

### КОПІЯ РІШЕННЯ

#### Про надання дозволу на розроблення детального плану території

Розглянувши клопотання юридичних осіб, керуючись статтею 173 Земельного кодексу України, статтями 10, 19, 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», статтями 25, 26, 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 №555 «Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проєктів містобудівної документації на місцевому рівні», наказом Мінрегіонбуду України від 16.11.2011 №290 «Про затвердження Порядку розроблення містобудівної документації», враховуючи рекомендації постійної комісії ради з питань земельних відносин, розвитку агропромислового комплексу, природокористування, екології, планування територій, охорони пам'яток та історичного середовища,

#### СЕЛИЩНА РАДА ВИРІШИЛА:

1.1. Надати дозвіл на розроблення детального плану для будівництва техно-парку з елементами логістики на земельних ділянках з кадастровими номерами:

3222783201:01:027:0017,	3222783201:01:027:0075,	3222783201:01:027:0006,
3222783201:01:027:0014,	3222783201:01:027:0018,	3222783201:01:027:0061,
3222783201:01:027:0038,	3222783201:01:027:0114,	3222783201:01:027:0009,
3222783201:01:028:0216,	3222783201:01:028:0031,	3222783201:01:028:0095,
3222783201:01:028:0225,	3222783201:01:028:0210,	3222783201:01:028:0090,
3222783201:01:028:0089,	3222783201:01:027:0002,	3222783201:01:027:0001,
3222783201:01:027:0071,	3222783201:01:027:0003,	3222783201:01:027:0004,
3222783201:01:027:0080,	3222783201:01:027:0081,	3222783201:01:027:0012,
3222783201:01:027:0084,	3222783201:01:027:0015,	3222783201:01:027:0016,
3222783201:01:027:9999,	3222783201:01:027:0011,	3222783201:01:027:0010,

3222783201:01:027:0007, загальною площею 59,8243 га, які знаходяться на території Макарівської селищної територіальної громади в селі Копилів.

2. Підготувати та укласти відповідні договори на розроблення детального плану території.

3. Фінансування робіт із розроблення детального плану території здійснити згідно з вимогами статті 10 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

4. Повідомити через засоби масової інформації про розроблення містобудівної документації на місцевому рівні для розгляду та узагальнення пропозицій громадськості до проєктних документацій детального плану території.

5. Забезпечити проведення громадських слухань з метою врахування громадських інтересів при розробленні детального плану території.

6. Розробникам подати розроблений у відповідності до вимог законодавства України детальний план території на затвердження до Макарівської селищної ради.

7. Контроль за виконанням рішення покласти на відділ містобудування, архітектури та просторового планування Макарівської селищної ради.

Селищний голова

селище Макарів  
14 серпня 2025 року  
№1129-44-VIII  
Згідно з оригіналом  
Секретар ради



Вадим ТОКАР

Наталія ОСТРОВСЬКА



«ПОГОДЖЕНО»  
ДИРЕКТОР  
ТОВ «ЛІГАЛ ХАУЗ»



Євген КЛЮЧКІН

«26» жовтня 2025 р.

«ЗАТВЕРДЖЕНО»  
СЕЛИЩНИЙ ГОЛОВА



Вадим ТОКАР

«26» жовтня 2025 р.

«ПОГОДЖЕНО»

В.О. НАЧАЛЬНИКА ВІДДІЛУ  
МІСТОБУДУВАННЯ, АРХІТЕКТУРИ ТА  
ПРОСТОРОВОГО ПЛАНУВАННЯ  
МАКАРІВСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ РАДИ



Наталія КРУК

«26» жовтня 2025 р.

### ЗАВДАННЯ на розроблення проекту

Детального плану території для будівництва техно-парку з елементами логістики на земельних ділянках з кадастровими номерами 3222783201:01:027:0017, 3222783201:01:027:0014, 3222783201:01:027:0038, 3222783201:01:028:0216, 3222783201:01:028:0225, 3222783201:01:028:0089, 3222783201:01:027:0071, 3222783201:01:027:0003, 3222783201:01:027:0075, 3222783201:01:027:0018, 3222783201:01:027:0114, 3222783201:01:028:0031, 3222783201:01:028:0210, 3222783201:01:027:0002, 3222783201:01:027:0006, 3222783201:01:027:0061, 3222783201:01:027:0009, 3222783201:01:028:0095, 3222783201:01:028:0090, 3222783201:01:027:0001 загальною площею 36,2313 га, які знаходяться на території Макарівської селищної територіальної громади в селі Копилів  
(Детальний план території для будівництва техно-парку з елементами логістики на земельних ділянках, загальною площею 36,2313 га, які знаходяться на території Макарівської селищної територіальної громади в селі Копилів)

№ з/п	Розділи завдання	Зміст розділів завдання
1.	Вид містобудівної документації	Детальний план території
2.	Підстава для проектування	Рішення Макарівської селищної ради № 1129-44-VII від 14 серпня 2025р.
3.	Замовник розроблення, оновлення, внесення змін до містобудівної документації	Макарівська селищна рада Бучанського району Київської області
4.	Строк розроблення, оновлення, внесення змін до містобудівної документації з врахуванням всіх погоджувальних процедур, а також роки реалізації короткострокового, середньострокового періодів та довгострокової перспективи	Строк розроблення містобудівної документації – згідно з договором №12-23/25 від 06.10.2025 р. Тривалість погоджувальних процедур визначається відповідно до діючого законодавства. Роки реалізації: - короткостроковий період – до 5-ти років; - середньострокового періоду – 6-10 років; - довгострокової перспективи – понад 10 років.
5.	Назва території територіальної громади розроблення містобудівної документації	Макарівська селищна територіальна громада Територія проектування розташована в межах села Копилів. (UA32080190170081346) Територія проектування межує: - на півночі – зі смугою відведення автодороги міжнародного значення М-06 Київ-Чоп; - на сході – через ґрунтовий проїзд зі сформованим кварталом житлової забудови, що складається з земельних ділянок приватної форми власності з цільовим призначенням 01.03

		<p>та 02.01,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на півдні – з територіями, що знаходяться у власності фізичних осіб з цільовим призначенням 01.03 – для ведення особистого селянського господарства, що відносяться до категорії земель – землі сільськогосподарського призначення та 02.01 – для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд, що відносяться до категорії земель землі житлової та громадської забудови;</li> <li>- на заході – через полосу зелених насаджень, право власності на які не посвідчено, з земельними ділянками приватної форми власності з цільовим призначенням 01.03 та 02.01.</li> </ul>
6.	Площа території проєктування	Площа розроблення містобудівної документації включає двадцять земельних ділянок та визначена відповідно до викоплювання із містобудівної документації – додатку до завдання.
7.	Перелік наявних вихідних даних	<p>Вихідні дані замовник передає виконавцеві відповідно до п. 40 Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженої постановою КМУ № 926, зі змінами від 31 грудня 2024 року № 1557, зокрема замовник надає:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- рішення Макарівської селищної ради № 1129-44-VII від 14 серпня 2025р.;</li> <li>- документи, що засвідчують право власності на земельні ділянки;</li> <li>- картографічну основу у цифровій формі в державній геодезичній системі координат УСК-2000 та МСК-32, виконану відповідно до вимог законодавства, актуальність якої підтверджена на рік розроблення містобудівної документації на місцевому рівні та засвідчена замовником і яка за навантаженням та точністю відповідає масштабу 1:100 з нанесенням кадастрових меж земельних ділянок;</li> <li>- матеріали інженерних, геологічних, гідрологічних вишукувань (за наявності);</li> <li>- матеріали проєктних пропозицій для використання в ДІП(за наявності);</li> <li>- лист про врахування державних інтересів, листи зацікавлених установ та організацій;</li> <li>- матеріали наявної містобудівної документації.</li> </ul>
8.	Перелік проєктних рішень, які необхідно передбачити під час розроблення містобудівної документації	<p>Передбачити в межах території проєктування розміщення техно-парку з елементами логістики, об'єктами інженерного та транспортного забезпечення, які дозволять функціонувати проєктній території, зокрема визначити:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- режим та параметри забудови території проєктування, відповідно до її функціонального призначення;</li> <li>- розподіл території згідно з державними будівельними нормами, стандартами і правилами;</li> <li>- облаштування території для розміщення необхідних об'єктів інженерної інфраструктури;</li> <li>- облаштування дорожньо-транспортної мережі;</li> <li>- озеленення та благоустрій територій;</li> <li>- заходи щодо покращення стану навколишнього середовища.</li> </ul> <p>Транспортно-інженерну інфраструктуру передбачити відповідно до містобудівних, призначених та</p>

		інших вимог.
9.	Перелік пропозицій щодо проектних показників	Виробничі забудови: <ul style="list-style-type: none"> <li>- максимальньо-допустимий відсоток забудови 70 %;</li> <li>- 100 % забезпечення централізованими інженерними мережами;</li> <li>- забезпечення необхідного відсотку озеленення території;</li> <li>- влаштування необхідної кількості парко-міст, для легкового та вантажного транспорту;</li> <li>- дотримання вимог, щодо розміщення необхідної за площею та кількістю місць укриттів.</li> </ul>
10.	Графічні матеріали із зазначенням масштабу	Відповідно до п. 72 Порядку графічні матеріали містобудівної документації візуалізують просторові дані містобудівної документації за відповідними тематичними розділами. Перелік графічних матеріалів містобудівної документації повинен відповідати п. 72 Порядку: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Опорний план існуючого стану використання території проектування – М 1:2000;</li> <li>2. План розподілу земель за категоріями земель та формою власності, план розподілу земель за угідлями, а також збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування – М 1:2000;</li> <li>3. Схема озеленення та благоустрою території – М 1:2000;</li> <li>4. Схема інженерної підготовки і захисту території – М 1:2000;</li> <li>5. Схема обмежень у використанні земель – М 1:2000;</li> <li>6. Схема просторової композиції території (План функціонального зонування території) – М 1:2000;</li> <li>7. Схема транспортної мобільності та інфраструктури – М 1:2000;</li> <li>8. Схема інженерного забезпечення території – М 1:2000;</li> <li>9. Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту (Інженерно-технічні заходи на мирний час) – М 1:2000 (за окремим завданням);</li> <li>10. Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту (Інженерно-технічні заходи на особливий період) – М 1:2000 (за окремим завданням);</li> <li>11. Проектний план – М 1:2000;</li> <li>12. План землепорядкових заходів – М 1:2000.</li> </ol> Враховуючи вимоги п. 71 Порядку, графічні матеріали, розподіляються на 2 типи: <u>для загального доступу</u> , які підлягають оприлюдненню та публікації на геопорталі Містобудівного кадастру, на сайті селищної ради та в екосистемі; <u>для службового користування</u> , не підлягають публікації та оприлюдненню на геопорталі Містобудівного кадастру, на сайті селищної ради й екосистемі та візуалізують положення відповідних розділів, який мають рівень доступу «для службового користування».
11.	Текстові матеріали	Відповідно до п. 61 Порядку текстові матеріали розробляються у вигляді Стратегії просторового

		<p>розширенню.</p> <p>Зміст стратегії повинен відповідати п. 63, п. 67, п. 68 Порядку.</p> <p>Враховуючи вимоги п. 71 Порядку, текстові матеріали Стратегії, поділяються на 2 окремі томи: <u>для загального доступу</u>, які підлягають оприлюдненню та публікації на геопорталі Містобудівного кадастру, на сайті селищної ради та в екосистемі, для службового користування, не підлягають публікації та оприлюдненню на геопорталі Містобудівного кадастру, на сайт селищної ради та в екосистемі.</p> <p>Також окремим томом виготовляється Звіт про стратегічну екологічну оцінку.</p>
12.	Перелік земельних ділянок, що підлягають формуванню та реєстрації (у разі необхідності)	Відсутні.
13.	Перелік індикаторів розвитку	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Максимально допустима висотність до 25 метрів;</li> <li>- Створення мінімум 50 робочих місць;</li> <li>- Збільшення економічних показників розвитку населеного пункту та громади в цілому;</li> <li>- Облаштування транспортної інфраструктури території;</li> </ul> <p>Розроблені заходи реалізації на короткостроковий період щодо розміщення об'єктів будівництва.</p>
14.	Перелік додаткових текстових та графічних матеріалів або додаткові вимоги до змісту текстових чи графічних матеріалів, передбачені замовником	<p>Враховуючи те, що відповідно до рішення на розроблення детального плану території, назва проєкту досить громіздка, в подальшому при розробленні містобудівної документації використовувати назву <u>«Детальний план території для будівництва техно-парку з елементами доєстикі на земельних ділянках загальною площею 36,2313 га, які знаходяться на території Макарівської селищної територіальної громади в селі Копилів»</u>.</p> <p>Розділ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (ІТЗ ЦЗ) розробити за окремим завданням, відповідно до ДБН Б.1.1-5:2007 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації» та ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту».</p> <p>Визначити необхідність здійснення стратегічної екологічної оцінки відповідно до Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку», Закону України «Про оцінку впливу на довкілля».</p> <p>Розробити в складі містобудівної документації додаткове креслення «Схема розгашування території проєктування в системі планувальної структури населеного пункту».</p>
15.	Перелік та кількість додаткових примірників графічних та текстових матеріалів, форма їх представлення	Матеріали ДПІ подаються українською мовою, у паперовому вигляді в 3-х примірниках, а також в електронному вигляді.
16.	Правовий режим здійснення майнових прав на містобудівну документацію після передачі її замовнику	Немайнові права (авторське право) на проєкту роботу, що отримана за результатами виконання цього Договору, залишаються за Виконавцем (відповідно до Закону України «Про авторське право і суміжні права»).
17.	Формат електронних документів містобудівної документації	Визначаються 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



		<p>населеного пункту, детального плану території».</p> <p>Відповідно Наказу Міністерства розвитку громад та територій України №56 від 22.02.2022 року «Про затвердження структури Баз геоданих містобудівної документації на місцевому рівні».</p> <p><b>Графічні матеріали:</b> на електронних носіях у форматі баз геоданих. Структура електронного документу має відповідати вимогам Постанови КМУ від 01.06.2021 № 632 «Про затвердження Порядку визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території» у форматі *dwg та *gpk та *pdf.</p> <p><b>Текстові матеріали:</b> на електронних носіях у форматі *doc та *pdf.</p>
18.	Землеустрій та землекористування	Землевпорядна частина розробляється відповідно до статті 451 Закону України «Про землеустрій», Постанови КМУ від 01.09.2021 № 926.
19.	Додаткові вимоги	Замовнику, за участі розробника забезпечити проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення містобудівної документації.
		Перед затвердженням передбачити авторський супровід проекту при проходженні процедури громадських слухань та при розгляді його архітектурно-містобудівною радою.

Головний архітектор проекту



Марія МАРКІНА  
(ініціали, прізвище)

Інженер землевпорядник

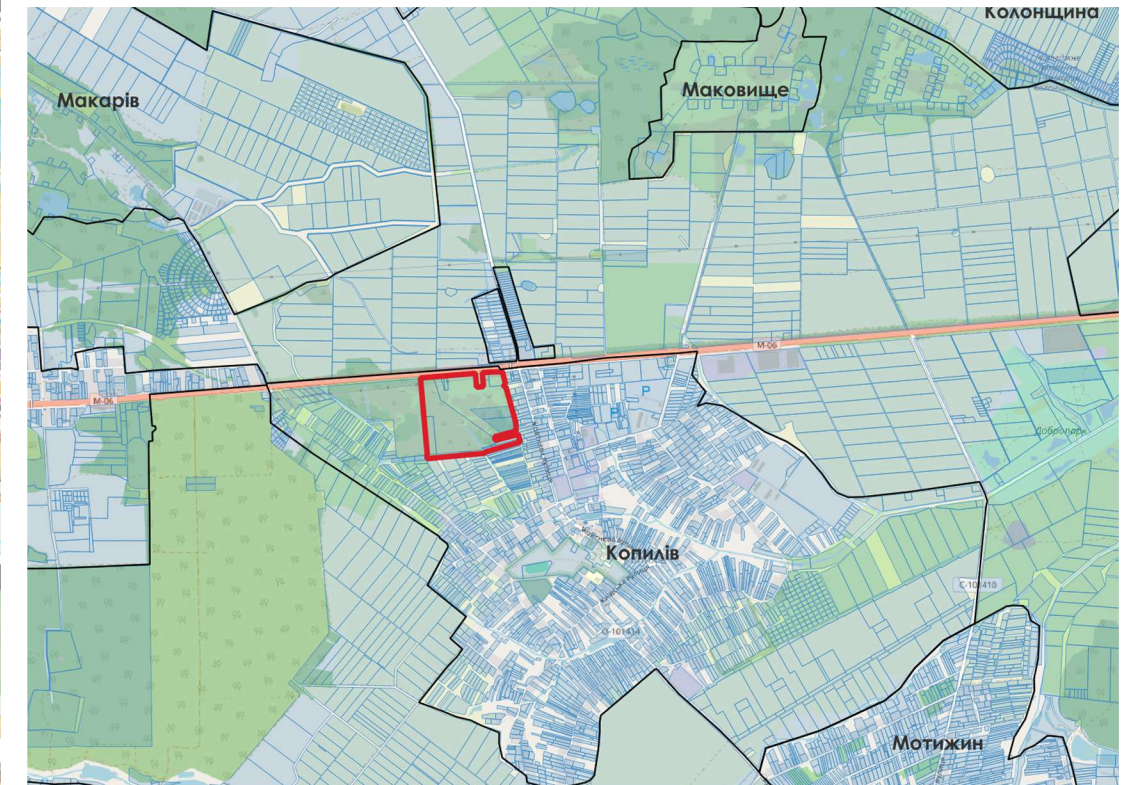
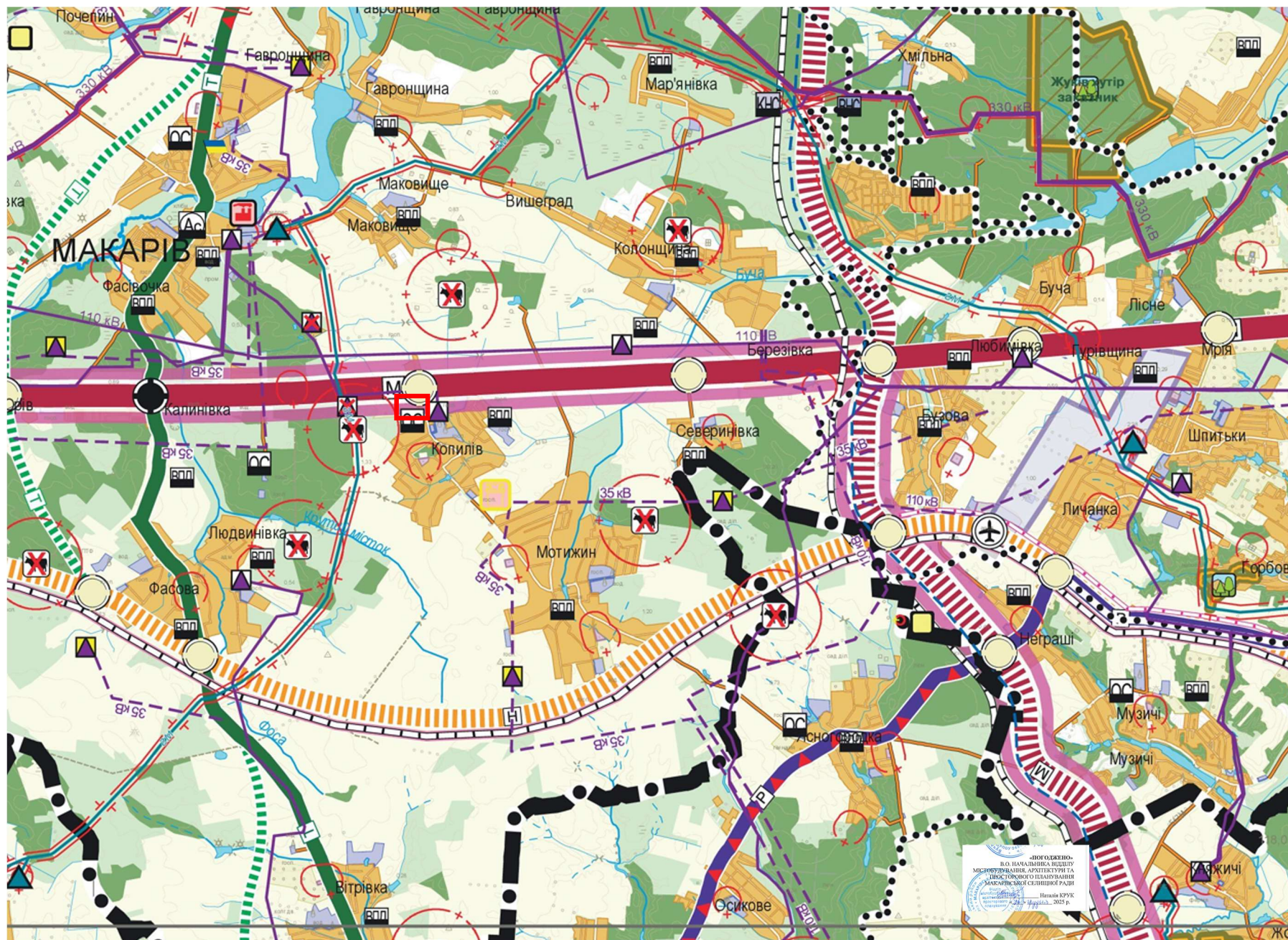


Юлія РУДОМАН  
(ініціали, прізвище)
















## ВИКОПІЮВАННЯ

Детальний план території для будівництва техно-парку з елементами логістики на земельних ділянках, загальною площею 36,2313 га, які знаходяться на території Макарівської селищної територіальної громади в селі Копилів



## ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ

- | Ключі   | проекти   |   |
|---|---|---|
|  |  | Територія житлової забудови                         |
|  |  | Територія комунальних об'єктів                      |
|  |  | Виробнича територія                                 |
|  |   | Територія транспортної інфраструктури               |
|  |   | Територія спеціального призначення                  |
|  |   | Територія сільськогосподарського призначення        |
|  |   | Територія сільськогосподарського призначення (сади) |
|  |   | Територія лісгосподарського призначення             |
|  |   | Ландшафтно-рекреаційна територія                    |
|  |   | Території водного господарського призначення        |

### ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ

- Санітарно-захисні зони  
Охоронні зони

## РОЗМІЩЕННЯ КУРОРТНИХ І РЕКРЕАЦІЙНИХ ЗОН

- Рекреаційні ядра
- Санаторно-курортні заклади
- Багатопрофільна обласна лікарня

## ТРАНСПОРТНІ МЕРЕЖІ ТА СПОРУДИ

- ### Міжнародні транспортні коридори
- існуючі      проекти
- Автомобільний  
Залізничний
- ### Автомобільні дороги державного значення
- Міжнародна; М-01 - назва  
Національна  
Регіональна  
Територіальна
- Марістральна дорога населеного пункту
- Підвищення статусу доріг  
Зниження статусу доріг  
Реконструкція

- Автомобільні дороги місцевого значення**
- Місцева дорога
- Залізничні лінії**
- Залізниця магістральна
- Залізниця місцева
- Високошвидкісна залізниця
- Повітряний експрес
- Лінія легкого рейкового пасажирського транспорту
- ④ ⑤ Електрифіковані залізничні
- Залізничні вокзали

## ЕЛЕМЕНТИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

- | символ | примітка | об'єкт  |
|--------|----------|---|
|        |          | Атомна електростанція (АЕС)                               |
|        |          | Гідроелектростанція (ГЕС)                                 |
|        |          | Теплова електростанція (ТЕС, ТЕЦ)                         |
|        |          | Вітрова електростанція (ВЕС)                              |
|        |          | Геліостанція (ГЛС)  |
|        |          | Гідроакумулююча електростанція                            |
|        |          | Трансформаторні електростанції                            |
|        |          | Перетворювальні електростанції                            |
|        |          | Демонтаж трансформаторної електростанції                  |
|        | 10 кВ    | Лінії електропередач, 35кВ, 110кВ, 330кВ, 750кВ - напруга |
|        | 220 кВ   | Кабельна лінія електропередач                             |
|        |          | Магістральний газопровід                                  |
|        |          | Газорозподільна станція                                   |
|        |          | Компресорна станція                                       |
|        |          | Метеорологічний центр                                     |
|        |          | Водогін   |
|        |          | Водозабірний споруда з поверхневих вод                    |
|        |          | Водозабірний споруда з підземного вододжерела             |
|        |          | Водопровідна насосна станція                              |
|        |          | Споруди водопідготовки                                    |
|        |          | Станція очищення стічних вод комунальної каналізації      |
|        |          | Каналізаційна насосна станція                             |

## АДМІНІСТРАТИВНИЙ УСТРІЙ

-  Державний кордон
  -  Межа області
  -  Межа району
  -  Межа територіальної громади
  -  Приміська зона Києва
  -  Адміністративний центр району
  -  Адміністративний центр громади
- КИЇВ** Столиця України
- ПЕРЕСЛАВ** Місто
- ЧАБАНИ Селище міського типу
- Воскресіння Селище
- Буди Село
-  Чорнобильська зона

**ПОГОДЖЕНО** В.О. НАЧАЛЬНИКА ВІДДІЛУ МІСТОБУДВАННЯ,  
АРХІТЕКТУРИ ТА ПРОСТОРОВОГО ПЛАНУВАННЯ  
МАКАРІВСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ РАДИ

Наталія КРУК

**Примітка:** схему виконано на матеріалах Схеми планування території Київської області, розробленої ДП "УКРНДПІЦІВІЛЬБУД" у 2020р.

Зм.	Кільк	Аркуш	Недок	Підпис	Дата					
					2026			Стадія	Аркуш	Аркушів
								В	1	1
						ВИКОПІЮВАННЯ				



**список      Серія ЯЖ №244487**  
**співвласників земельної ділянки**

№ п/п	Прізвище, ім'я та по батькові громадянина, особи без громадянства, назва юридичної особи	Адреса співвласника	Частка у спільній власності
-------	--	---------------------	-----------------------------

**Голова**

(назва місцевих державної адміністрації або органу місцевого самоврядування)

**М.П.**

(підпис)

(підпис)

**Начальник**

(назва державного органу земельних ресурсів)

(підпис)

(підпис)

**ДЕРЖАВНИЙ АКТ**  
**на право власності на земельну ділянку**

Серія ЯЖ № 24148

Державний акт на право власності на земельну ділянку видано

**Кельбас Олександр Петрович**

(прізвище, ім'я, по батькові громадянина України, позачесного громадянина, особи без

громадянства, утвореної особи від спільної власності земельної ділянки або назва юридичної особи)

кий (ка) проживає (знаходиться) м. Київ, вул. Здобувівська, 3, кв. 112

(адреса-місце проживання, місцезнаходження)

і на підставі рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування,  
договору купівлі-продажу Договору купівлі-продажу земельної ділянки

від 16.11.2007р. № 10652

(назва органу, дата і номер рішення)

є власником земельної ділянки площею 0,2500 га. у межах згідно з планом

(гектарів, соток, моргів)

(у разі виникнення права спільної власності на земельну ділянку до акта додається  
список її співвласників).

Земельна ділянка розташована Київська область, Макарівський район,

(адреса-примітка)

с. Копилів, вул. Борона Фона Мека

(найменування сел, району, області)

Цільове призначення (використання) земельної ділянки будівництва та обслуговування  
жилого будинку господарських будівель і споруд

Державний акт складено у двох примірниках, перший з яких передано власнику  
земельної ділянки, другий зберігається в

управлінні земельних ресурсів у Макарівському районі

(назва державного органу земельних ресурсів)

Акт зареєстровано в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності  
на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі  
за № 810835000434

Голова



В. О. Начальник управління земельних ресурсів у Макарівському районі

(назва державного органу земельних ресурсів)

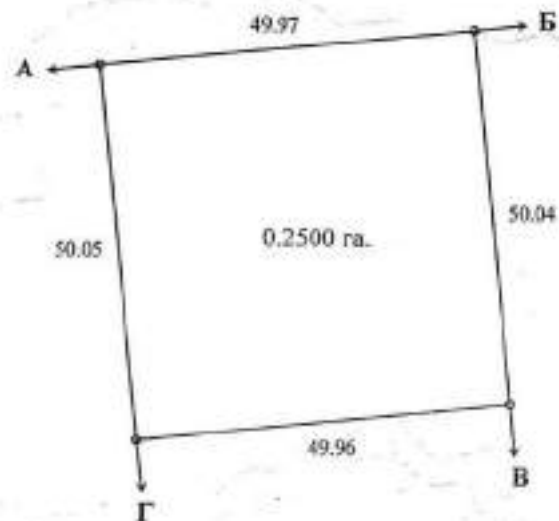
В. О. Лебедев

(підпис)



**ПЛАН  
меж земельної ділянки**

Кадастровий номер земельної ділянки 3222783201:01:027:0001



**ОПИС МЕЖ**

- А до Б землі ШЕУ-638 Київ-Чоп
- Б до В землі сільської ради
- В до Г землі гр. Чайки О.В.
- Г до А землі гр. Верзілової Г.В.
- Д \_\_\_\_\_
- Е \_\_\_\_\_

Масштаб 1: 1000



(підпис)

В. О. Лебедєв  
(підпис)

**ВИТЯГ****з Державного реєстру речових прав**

Індексний номер витягу: 420866387  
Дата, час формування: 02.04.2025 17:14:15  
Витяг сформовано: Приватний нотаріус Зима Н.Ф., Київський міський нотаріальний округ, м.Київ  
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 66185930, дата і час реєстрації заяви: 02.04.2025 16:58:43

**Актуальна інформація про об'єкт речових прав**

Реєстраційний номер об'єкта  
нерухомого майна: 2142581932227  
Тип об'єкта: земельна ділянка  
Кадастровий номер: 3222783201:01:027:0002  
Опис об'єкта: Площа (га): 15.6303  
Ціна нерухомого майна,  
встановлена у договорі: 3 600 000,00

**Актуальна інформація про речове право**

**Номер відомостей про речове право: 59295496**

Тип речового права: право власності  
Дата, час державної реєстрації: 02.04.2025 16:58:43  
Державний реєстратор: приватний нотаріус Зима Наталія Федорівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ  
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 78173753 від 02.04.2025 17:10:46, приватний нотаріус Зима Наталія Федорівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ  
Документи, подані для державної реєстрації: договір купівлі-продажу, серія та номер: 703, виданий 02.04.2025, видавник: Зима Н.Ф., приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу  
Ціна нерухомого майна, встановлена у договорі: 3600000,00  
Власники: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "РЕД ЮНІТІ", код ЄДРПОУ: 42064583, країна реєстрації: Україна

Витяг сформований: Зима Н.Ф.



## ВИТЯГ

### з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 417330309  
Дата, час формування: 11.03.2025 16:02:36  
Витяг сформовано: Приватний нотаріус Зима Н.Ф., Київський міський нотаріальний округ, м.Київ  
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 65735627, дата і час реєстрації заяви: 11.03.2025 15:55:09

#### Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта  
нерухомого майна: 2225040532227  
Тип об'єкта: земельна ділянка  
Кадастровий номер: 3222783201:01-027:0003  
Опис об'єкта: Площа (га): 1  
Ціна нерухомого майна,  
встановлена у договорі: 400 000,00

#### Актуальна інформація про речове право

Номер відомостей про речове право: 58948574  
Тип речового права: право власності  
Дата, час державної реєстрації: 11.03.2025 15:55:09  
Державний реєстратор: приватний нотаріус Зима Наталія Федорівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ  
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 77742754 від 11.03.2025 15:59:39, приватний нотаріус Зима Наталія Федорівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ  
Документи, подані для державної реєстрації: договір купівлі-продажу, серія та номер: 536, виданий 11.03.2025, видавник: Зима Н.Ф., приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу  
Ціна нерухомого майна, встановлена у договорі: 400000,00  
Власники: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СВРОПА ЕНЕРДЖІ",  
ід СДРПОУ: 42107055, країна реєстрації: Україна

Витяг сформовано: Зима Н.Ф.



КЕРПРЕДЛ/0000

**ВИТЯГ****з Державного реєстру речових прав**

Індексний номер витягу: 416030469  
Дата, час формування: 03.03.2025 15:20:32  
Витяг сформовано: Господарець Олександр Олександрович, Бородянська селищна рада, Київська обл.  
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 65512578, дата і час реєстрації заяви: 27.02.2025 12:29:07

**Актуальна інформація про об'єкт речових прав**

Реєстраційний номер об'єкта  
нерухомого майна: 3097849132227  
Тип об'єкта: земельна ділянка  
Кадастровий номер: 3222783201:01:027:0009  
Опис об'єкта: Площа (га): 13.4129

**Актуальна інформація про речове право**

Номер відомостей про речове право: 58824200

Тип речового права: право власності  
Дата, час державної реєстрації: 27.02.2025 12:29:07  
Державний реєстратор: Господарець Олександр Олександрович, Бородянська селищна рада, Київська обл.  
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 77588612 від 03.03.2025 15:18:57, Господарець Олександр Олександрович, Бородянська селищна рада, Київська обл.  
Документи, подані для державної реєстрації: документ, що підтверджує наявність факту виконання умов правочину, заява на поділ земельної ділянки, серія та номер: 1, виданий 10.02.2025, видавник: ТОВ "ЄВРОПА ЕНЕРДЖІ"; відомості з ДЗК, серія та номер: 84340303, видані 27.02.2025, видавник: Державний земельний кадастр  
Власники: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЄВРОПА ЕНЕРДЖІ", код ЄДРПОУ: 42191055, країна реєстрації: Україна

Витяг сформував:

Підпис:



0000-0000-00000000



**ВИТЯГ****з Державного реєстру речових прав**

Індексний номер витягу: 425805632  
Дата, час формування: 07.05.2025 13:47:44  
Витяг сформовано: Приватний нотаріус Зима Н.Ф., Київський міський нотаріальний округ, м.Київ  
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 66787550, дата і час реєстрації заяви: 07.05.2025 13:38:13

**Актуальна інформація про об'єкт речових прав**

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 60098632227  
Тип об'єкта: земельна ділянка  
Кадастровий номер: 3222783201:01:027:0038  
Опис об'єкта: Площа (га): 0.25, Дата державної реєстрації земельної ділянки: 20.11.2005, орган, що здійснив державну реєстрацію земельної ділянки: Макарівський РВЗР  
Ціна нерухомого майна, встановлена у договорі: 41 000,00

**Актуальна інформація про речове право**

Номер відомостей про речове право: 59775901

Тип речового права: право власності  
Дата, час державної реєстрації: 07.05.2025 13:38:13  
Державний реєстратор: приватний нотаріус Зима Наталія Федорівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ  
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 78771450 від 07.05.2025 13:43:54, приватний нотаріус Зима Наталія Федорівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ  
Документи, подані для державної реєстрації: договір купівлі-продажу, серія та номер: 942, виданий 07.05.2025, видавник: Зима Н.Ф., приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу  
Ціна нерухомого майна, встановлена у договорі: 41000,00  
Власники: ТОВАРИСТВО З ОМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "РЕД ЮНІТТ", код ЄДРПОУ: 42064585, країна реєстрації: Україна

Витяг сформував:



RRP48EEAVRLL

**ВИТЯГ****з Державного реєстру речових прав**

Індексний номер витягу: 425893532  
Дата, час формування: 07.05.2025 19:19:42  
Витяг сформовано: Приватний нотаріус Зима Н.Ф., Київський міський нотаріальний округ, м.Київ  
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 66799662, дата і час реєстрації заяви: 07.05.2025 19:09:11

**Актуальна інформація про об'єкт речових прав**

Реєстраційний номер об'єкта  
нерухомого майна: 2006508032227  
Тип об'єкта: земельна ділянка  
Кадастровий номер: 3222783201:01:027:0114  
Опис об'єкта: Площа (га): 0.1161  
Ціна нерухомого майна,  
встановлена у договорі: 239 000,00

**Актуальна інформація про речове право****Номер відомостей про речове право: 59784260**

Тип речового права: право власності  
Дата, час державної реєстрації: 07.05.2025 19:09:11  
Державний реєстратор: приватний нотаріус Зима Наталія Федорівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ  
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 78781470 від 07.05.2025 19:16:22, приватний нотаріус Зима Наталія Федорівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ  
Документи, подані для державної реєстрації: договір купівлі-продажу, серія та номер: 943, виданий 07.05.2025, видавник: Зима Н.Ф., приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу  
Ціна нерухомого майна, встановлена у договорі: 239000,00  
Власники: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "РЕД ЮНІТІ", код ЄДРПОУ: 42064585, країна реєстрації: Україна

Витяг сформував: Зима Н.Ф.



**ВИТЯГ**  
**з Державного земельного кадастру про земельну ділянку**

Номер витягу	НВ-2300405662025
Дата формування	20.08.2025
Строк дії	безстроковий
Надано на заяву (запит)	Семенков Дмитро Валерійович
	19.08.2025, ЗВ-9704351632025

Дані, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі

Кадастровий номер земельної ділянки	3222783201:01:028:0253
-------------------------------------	------------------------

Власник (користувач):

Прізвище, власне ім'я, по батькові -----  
(за наявності)/найменування

Податковий номер -----

Унікальний номер запису -----

в Єдиному державному  
демографічному реєстрі (за  
наявності)

Загальні відомості про земельну ділянку

Кадастровий номер	3222783201:01:028:0253
-------------------	------------------------

Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця)	Київська область, Бучанський район, с.Копилів, вулиця Центральна
--	---

Цільове призначення:

Категорія земель	Землі сільськогосподарського призначення
------------------	--

Вид цільового призначення земельної ділянки	01.03 Для ведення особистого селянського господарства
--	---

Обліковий номер масиву, до складу -----  
якого входить земельна ділянка

Обліковий номер території, на якій -----  
розташовані земельні ділянки,  
необхідні для розміщення об'єктів,  
щодо яких відповідно до закону  
може здійснюватися примусове  
відчуження земельних ділянок з  
мотивів суспільної необхідності,  
до складу якої входить земельна  
ділянка

Обліковий номер функціональної -----  
зони, до складу якої входить  
земельна ділянка



Обліковий номер контуру об'єкта будівництва та закінченого будівництвом об'єкта, розташованого на земельній ділянці	-----
Обліковий номер меліоративної мережі, складової частини меліоративної мережі, яка забезпечує гідротехнічну меліорацію відповідної земельної ділянки	-----
Обліковий номер об'єкта інженерної інфраструктури, що належить до складу відповідної меліоративної мережі, складової частини меліоративної мережі	-----
Площа земельної ділянки, гектарів	1.1130
Нормативна грошова оцінка, гривень	-----
Дата проведення нормативної грошової оцінки	-----
Скасований кадастровий номер (номери), у разі коли земельна ділянка створена в результаті поділу/об'єднання	3222783201:01:028:0210 3222783201:01:028:0089 3222783201:01:028:0225 3222783201:01:028:0095

#### Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки

Інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки	Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, 12.08.2025; Семенков Д.В., Семенков Дмитро Валерійович
Орган, який зареєстрував земельну ділянку	Відділ № 1 Управління забезпечення реалізації державної політики у сфері земельних відносин Головного управління Держгеокадастру у Запорізькій області
Дата державної реєстрації земельної ділянки	20.08.2025



Відомості про право власності / право постійного користування внесені до Поземельної книги, крім відомостей про речові права, що виникли після 1 січня 2013 року

Вид права	-----
Інформація про власників (користувачів) земельної ділянки	
Прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності)/найменування	-----
Громадянство	-----
Реквізити документа, що посвідчує особу	-----
Податковий номер/номер та серія (за наявності) паспорта фізичної особи	-----
Унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності)	-----
Місце проживання/ місцезнаходження	-----
Частка у спільній власності	-----
Документ, який є підставою для виникнення права	-----
Документ, що посвідчує право	-----

Відомості про оренду, суборенду згідно з Державним реєстром земель

Стан відомостей	актуальні
Орендар:	
Прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності)/найменування	-----
Громадянство	-----
Реквізити документа, що посвідчує особу	-----
Податковий номер/номер та серія (за наявності) паспорта фізичної особи	-----
Унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності)	-----
Місце проживання/ місцезнаходження	-----



Площа земельної ділянки, переданої в оренду	-----
Орган, що здійснив державну реєстрацію речового права	-----
Дата державної реєстрації речового права	-----
Строк дії речового права	-----

Суборендар:

Прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності)/найменування	-----
Громадянство	-----
Реквізити документа, що посвідчує особу	-----
Податковий номер/номер та серія (за наявності) паспорта фізичної особи	-----
Унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності)	-----
Місце проживання/ місцезнаходження	-----
Площа земельної ділянки (її частини), переданої в суборенду	-----
Обліковий номер частини земельної ділянки, на яку поширюється дія договору суборенди	-----
Орган, що здійснив державну реєстрацію речового права	-----
Дата державної реєстрації речового права	-----
Строк дії речового права	-----
Додаткові відомості	-----

Відомості про земельний сервітут згідно з Державним реєстром земель

Стан відомостей	актуальні
Вид сервітуту	-----
Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія сервітуту	-----





Обліковий номер земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія сервітуту	-----
Підстава для встановлення земельного сервітуту	-----
Орган, що здійснив державну реєстрацію сервітуту	-----
Дата державної реєстрації сервітуту	-----
Строк дії сервітуту	-----
Додаткові відомості	-----

Відомості про частину земельної ділянки, на якій може проводитися гідротехнічна меліорація

Площа частини земельної ділянки, -----  
на якій може проводитися  
гідротехнічна меліорація

Обліковий номер частини -----  
земельної ділянки, на якій може  
проводитися гідротехнічна  
меліорація

#### Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Вид обмеження у використанні земельної ділянки	-----
Обліковий номер частини земельної ділянки, на яку поширюється дія обмеження у використанні земельної ділянки	-----
Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження	-----
Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки	-----
Орган, що здійснив державну реєстрацію обмеження	-----
Дата державної реєстрації обмеження	-----
Строк дії обмеження	-----

Інформація про документи, на підставі яких відомості про обмеження у використанні земель внесені до Державного земельного кадастру



Реквізити заяви про державну реєстрацію обмеження у використанні земель	-----
Прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності)/ найменування заявника	-----
Інформація про документи, на підставі яких внесені відомості про обмеження у використанні земель	-----

#### Відомості про заходи щодо охорони земель і ґрунтів

Назва та напрям заходу	-----
Площа	-----
Товщина родючого шару ґрунту, у тому числі об'єм ґрунтової маси	-----
Кошторисна вартість запроектованих робіт	-----
Строки проведення	-----
Інформація про документи, на підставі яких передбачено здійснення заходу щодо охорони земель і ґрунтів	-----

Відомості про ділянки надр, надані у користування відповідно до спеціальних дозволів на користування надрами та актів про надання гірничих відводів, одержаних в порядку інформаційної взаємодії між Державним земельним кадастром, Держгеонадрами та Держпраці (за наявності)

Реєстраційний номер спеціального дозволу на користування надрами	-----
Дата видачі спеціального дозволу на користування надрами	-----
Підстава для надання спеціального дозволу на користування надрами	-----
Вид користування надрами	-----
Відомості про ділянку надр, що надається у користування	-----
Площа ділянки надр, що надається у користування	-----
Вид корисної копалини	-----
Відомості про особу, якій надано спеціальний дозвіл на користування надрами:	



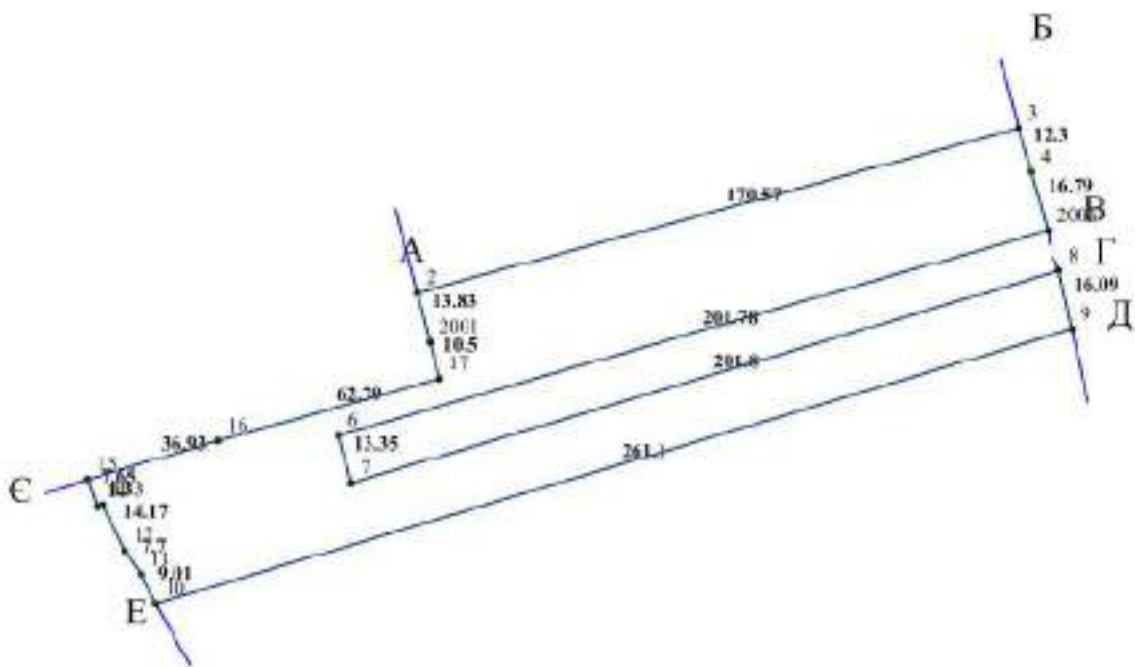
Прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності)/ найменування	-----
Реєстраційний номер облікової картки платника податків/ серія (за наявності) та номер паспорта фізичної особи/код згідно з ЄДРПОУ	-----
Строк дії спеціального дозволу на користування надрами	-----
Документ, який засвідчує надання гірничого відводу	-----
Відомості про користувача гірничого відводу (за наявності)	
Найменування/ прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності)	-----
Мета надання гірничого відводу	-----
Площа проекції гірничого відводу	-----
Строк дії акта про надання гірничого відводу	-----



Додаток  
до витягу з Державного земельного кадастру  
про земельну ділянку  
від 20.08.2025 р. № НВ-2300405662025

Кадастровий номер земельної ділянки 3222783201:01:028:0253

### КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ



Масштаб 1: 2000



Умовні позначення:

Опис меж:

Від А до Б ГУРІН МИКОЛА  
МИКОЛАЙОВИЧ;

Від Б до В землі загального користування;

Від В до Г Ключкін Євген Юрійович;

Від Г до Д землі загального користування;

Від Д до Е землі запасу селищної ради;

Від Е до Є землі запасу селищної ради;

Від Є до А землі запасу селищної ради;



# КООРДИНАТИ ПОВОРОТНИХ ТОЧОК МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Номер точки	Назва точки	Відстань (метрів)	Координати (м)	
			X	Y

Місце розташування		Київська область, Бучанський район, с.Копилів, вулиця Центральна
Цільове призначення	Категорія земель	Землі сільськогосподарського призначення
	Код цільового призначення	01.03 Для ведення особистого селянського господарства
Площа, гектарів		1.1130
Відомості про перенесення в натуру (на місцевість) меж	охоронних зон, прибережних захисних смуг і пляжних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель (за наявності)	-----
	земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки)	-----
	частини земельної ділянки, на якій може проводитися гідротехнічна меліорація (за наявності)	-----
Відомості про контури об'єктів нерухомого майна, меліоративних мереж, складових частин меліоративних мереж та точки водовиділу, розташовані на земельній ділянці (за наявності)		-----
Відомості про встановлені межові знаки (у разі формування земельної ділянки)		-----

Розробник документації із  
землеустрою:

Семенков Д.В., Семенков Дмитро Валерійович  
(прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) фізичної особи / найменування юридичної особи)





## ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ

Всього земель, гектарів	У тому числі за земельними угіддями, гектарів
	Рілля
1	2
Площа земельної ділянки, гектарів 1.1130	1.1130



**ВИТЯГ****з Державного реєстру речових прав**

Індексний номер витягу: 443954798  
Дата, час формування: 17.09.2025 15:33:10  
Витяг сформовано: Моргун Альона Олександрівна, Виконавчий комітет Пiskівської селищної ради, Київська обл.  
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 68862643, дата і час реєстрації заяви: 12.09.2025 11:29:29

**Актуальна інформація про об'єкт речових прав**

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3204227532227  
Тип об'єкта: земельна ділянка  
Катастровий номер: 3222783201:01:027:0019  
Опис об'єкта: Площа (га): 3.2501

**Актуальна інформація про речове право**

Номер відомостей про речове право: 61526475

Тип речового права: право власності  
Дата, час державної реєстрації: 12.09.2025 11:29:29  
Державний реєстратор: Моргун Альона Олександрівна, Виконавчий комітет Пiskівської селищної ради, Київська обл.  
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 80888307 від 17.09.2025 15:29:28, Моргун Альона Олександрівна, Виконавчий комітет Пiskівської селищної ради, Київська обл.  
Документи, подані для державної реєстрації: рішення органу або особи, уповноважених установчими документами юридичної особи або законом, протокол загальних зборів засновників, серія та номер: 1-2, виданий 21.08.2025, видавник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОПИЛІВ ЛОГІСТИК"; відомості з ДЗК, серія та номер: 94493078, виданий 12.09.2025, видавник: Державний земельний кадастр  
Власники: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОПИЛІВ ЛОГІСТИК", код ЄДРПОУ: 45916939, країна реєстрації: Україна

Витяг сформував: Моргун А.О.

Підпис:



RRP-4011RFG01

**ВИТЯГ**  
**з Державного реєстру речових прав**

Індексний номер витягу: 443935371  
Дата, час формування: 17.09.2025 14:40:02  
Витяг сформовано: Місюкевич Людмила Олексіївна, Бишівська сільська рада, Київська обл.  
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 68827635, дата і час реєстрації заяви: 10.09.2025 16:34:05

**Актуальна інформація про об'єкт речових прав**

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1669367332227  
Тип об'єкта: земельна ділянка  
Кадастровий номер: 3222783201:01:028:0090  
Опис об'єкта: Площа (га): 0.25  
Ціна нерухомого майна, встановлена у договорі: 294 000,00

**Актуальна інформація про речове право**

Номер відомостей про речове право: 61524648  
Тип речового права: право власності  
Дата, час державної реєстрації: 10.09.2025 16:34:05  
Державний реєстратор: Місюкевич Людмила Олексіївна, Бишівська сільська рада, Київська обл.  
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 80886035 від 17.09.2025 14:34:00, Місюкевич Людмила Олексіївна, Бишівська сільська рада, Київська обл.  
Документи, подані для державної реєстрації: акт приймання-передачі, серія та номер: №3, виданий 28.08.2025, видавник: ЗИМА Н.Ф., приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу; рішення органу або особи, уповноважених установчими документами юридичної особи або законом, Рішення про передачу нерухомого майна до статутного капіталу товариства, серія та номер: №2, виданий 28.08.2025, видавник: ЗИМА Н.Ф., приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу; відомості з ДЗК, серія та номер: 94372003, виданий 10.09.2025, видавник: Державний земельний кадастр  
Власники: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОПИЛІВ ЛОГІСТИК", код ЄДРПОУ: 45916939, країна реєстрації: Україна

Витяг сформував:

Підпис:



QR-443935371

**ВИТЯГ****з Державного реєстру речових прав**

Індексний номер витягу: 443939463  
Дата, час формування: 17.09.2025 14:50:57  
Витяг сформовано: Місюкевич Людмила Олексіївна, Бишівська сільська рада, Київська обл.  
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 68827966, дата і час реєстрації заяви: 10.09.2025 16:42:00

**Актуальна інформація про об'єкт речових прав**

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3193990532227  
Тип об'єкта: земельна ділянка  
Кадастровий номер: 3222783201:01:028:0253  
Опис об'єкта: Площа (га): 1.113

**Актуальна інформація про речове право****Номер відомостей про речове право: 61525019**

Тип речового права: право власності  
Дата, час державної реєстрації: 10.09.2025 16:42:00  
Державний реєстратор: Місюкевич Людмила Олексіївна, Бишівська сільська рада, Київська обл.  
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 80886594 від 17.09.2025 14:47:11, Місюкевич Людмила Олексіївна, Бишівська сільська рада, Київська обл.  
Документи, подані для державної реєстрації: акт приймання-передачі, серія та номер: №3, виданий 28.08.2025, видавник: ЗИМА Н.Ф., приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу; рішення органу або особи, уповноважених установчими документами юридичної особи або законом, Рішення про передачу нерухомого майна до статутного капіталу товариства, серія та номер: №2, виданий 28.08.2025, видавник: ЗИМА Н.Ф., приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу; відомості з ДЗК, серія та номер: 94372980, виданий 10.09.2025, видавник: Державний земельний кадастр  
Власники: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОПИЛІВ ЛОГІСТИК", код ЄДРПОУ: 45916939, країна реєстрації: Україна

Витяг сформував:

Місюкевич Л.О.

Підпис:



МП





ДЕРЖАВНЕ АГЕНТСТВО ВОДНИХ РЕСУРСІВ УКРАЇНИ  
БАСЕЙНОВЕ УПРАВЛІННЯ ВОДНИХ РЕСУРСІВ СЕРЕДНЬОГО ДНІПРА

вул. Преображенська, 25, м.Київ, 03110, тел.: (044) 275-00-35

e-mail: [info@buvrd.gov.ua](mailto:info@buvrd.gov.ua), web-сайт: [www.buvrd.gov.ua](http://www.buvrd.gov.ua), код ЄДРПОУ 20577457

від \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. № \_\_\_\_\_

На № 9940/01/2026 від 16.03.2026 р.

**Департамент містобудування та архітектури  
Київської обласної державної адміністрації**  
*площа Лесі Українки, 1, м. Київ, 01196*

Про визначення державних інтересів  
при розробленні Детального плану  
території для будівництва техно-парку з елементами  
логістики на земельних ділянках, загальною площею 36,2313 га,  
які знаходяться на території Макарівської селищної територіальної громади  
в селі Копилів

Басейнове управління водних ресурсів середнього Дніпра (далі - БУВР середнього Дніпра, Управління) в межах компетенції розглянуло звернення Департаменту містобудування та архітектури Київської обласної державної адміністрації від 16.03.2026 № 9940/01/2026 щодо визначення державних інтересів при розробленні містобудівної документації – Детального плану території для будівництва техно-парку з елементами логістики на земельних ділянках, загальною площею 36,2313 га, які знаходяться на території Макарівської селищної територіальної громади в селі Копилів та повідомляє.

Відповідно до наявної інформації, яка знаходиться у відкритому доступі та наданих матеріалів до звернення на зазначеній території водних об'єктів та земель водного фонду не виявлено.

БУВР середнього Дніпра не заперечує щодо розробки проєкту містобудівної документації вищезазначеного Детального плану території.

**Начальник**

**Микола УРУПА**

Матьора О.Ю. 520-18-56



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД

Сертифікат 30703531AC072D0C0400000069850900321C1C00

Підписувач Урупа Микола Миколайович

Дійсний з 07.11.2024 0:00:00 по 30.06.2026 23:59:59

БУВР середнього Дніпра



№ 01-12/770 від 25.03.2026





**ДСНС України**  
**ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖАВНОЇ СЛУЖБИ УКРАЇНИ**  
**З НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЙ У КИЇВСЬКІЙ ОБЛАСТІ**  
(ГУ ДСНС України у Київській області)

Юридична адреса: вул. Лугова, 8-Б, селище Гостомель, Бучанський р-н., Київська обл., 08290  
Адреса для листування: вул. Межигірська, 8, м. Київ, 04071, тел. (044) 425-43-01, (044) 290-10-11  
сайт: <https://kyivobl.dsns.gov.ua> код згідно з ЄДРПОУ 38537963 E-mail: [kyivobl@dsns.gov.ua](mailto:kyivobl@dsns.gov.ua)

від \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ р. № \_\_\_\_\_

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ р.

Директору Департаменту  
містобудування та архітектури  
Київської обласної військової  
адміністрації  
Ярославу ЯНОВИЧУ

пл. Лесі Українки, 1, м. Київ, 01196

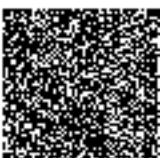
Про надання вихідних даних для  
формування державних інтересів при  
розробленні ДПТ

Шановний пане Ярославе!

Головне управління, на виконання доручення Київської обласної військової адміністрації від 10.03.2026 № 9075/01/2026, надає пропозиції для визначення державних інтересів з метою їх врахування під час розроблення містобудівної документації «Детальний план території для будівництва технопарку з елементами логістики на земельних ділянках, загальною площею 36,2313 га, які знаходяться на території Макарівської селищної територіальної громади в селі Копилів» (далі - ДПТ).

Відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», ДБН Б. 1 1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні», ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту та ДБН Б.1.1-5:2007 «Склад зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації», передбачити розроблення в складі ДПТ інженерно-технічних заходів цивільного захисту.

При розробленні інженерно-технічних заходів цивільного захисту, врахувати вимоги відповідних розділів Схеми планування території Київської



області та генерального плану населеного пункту.

Під час розроблення детального плану території врахувати зони, що відповідно до вимог ДБН В.1.2-4:2019, прогнозуються на території проектування від віднесеного до відповідних груп цивільного захисту населеного пункту та віднесених до категорій цивільного захисту об'єктів.

Територія проектування може підтоплюватись поверхневими і талими водами. Передбачити заходи щодо запобігання підтоплення території відповідно до вимог ДБН В.1.1 -25-2009.

На території проектування захисні споруди цивільного захисту (сховища, протирадіаційні укриття, СПП із захисними властивостями сховищ, ПРУ) не обліковуються. Передбачити рішення по укриттю працівників та відвідувачів від небезпечних чинників надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру у мирний час та на особливий період відповідно до вимог Кодексу цивільного захисту України, ДБН В.1.2-4:2019, ДБН В.2.2-5:2023.

Під час проектування захисних споруд врахувати нормативний радіус збору укриваємих не більше 500 м відповідно до вимог ДБН В.2.2-5:2023.

Забезпечити виконання вимог розділу 6 ДБН В.1.2-4:2019 щодо розміщення об'єктів на місцевості, в тому числі таких що підлягають віднесенню до ОПН та ХНО.

Передбачити заходи евакуації населення за межі небезпечних зон, відповідно до вимог постанови Кабінету Міністрів України від 30 жовтня 2013 р. № 841 «Порядок проведення евакуації у разі загрози виникнення або виникнення надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру».

Відповідно до вимог ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», розрахункова інтенсивність сейсмічних поштовхів і коливань на території Київської області складає 6 балів за шкалою MSK-64, карта ОСР-2004-С.

Передбачити заходи щодо забезпечення виконання ПКМУ від 11 грудня 1999 р. № 2294 направлені на виявлення, вилучення та знешкодження вибухонебезпечних предметів часів Громадянської, I-ї та II-ї Світових воєн, а також реабілітацію територій, забруднених внаслідок військової діяльності.

Передбачити заходи запобігання забруднення шкідливими речовинами життєдіяльності об'єкта підземних вододжерел та наземних водоймищ.

При розроблення ІТЗ ЦЗ врахувати вимоги пункту 5.10 ДБН Б.1.1-5:2007 частина 2 та пункту 5.9 ДБН Б.1.1-5:2007 частина 1.

Забезпечити виконання вимог постанови Кабінету Міністрів України від 27 вересня 2017 р. № 733 щодо організації оповіщення і зв'язку у надзвичайних ситуаціях та на випадок виникнення аварії.

Відповідно до вимог частини п'ятої статті 55 Кодексу цивільного захисту України обов'язок із забезпечення пожежної безпеки під час проектування та забудови населених пунктів, будівництва будівель і споруд покладається на органи архітектури, замовників, забудовників, проектні та будівельні організації.

Враховуючи викладене, при розробленні зазначеного детального плану



території, для забезпечення пожежної безпеки, необхідно враховувати та керуватися вимогами ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (далі – ДБН), ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні положення», ДБН В.2.2-43:2021 «Будівлі та споруди. Складські будівлі. Основні положення», ДБН В.2.2-27:2025 «Промислові будівлі», ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки і споруди. Будинки адміністративного та побутового призначення», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація. Частина I. Проектування. Частина II. Будівництво», ДБН В.2.5-20:2018 «Газопостачання», «Правилами охорони магістральних газопроводів» затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 16.11.2002 № 1747, ДБН В.2.5-23:2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення», ПУЕ та інших нормативно-правових актів та нормативних актів технічного характеру.

Крім цього, при розробленні детального плану території для будівництва техно-парку з елементами логістики на земельних ділянках загальною площею 36,2313 га, які знаходяться на території Макарівської селищної територіальної громади в селі Копилів Бучанського району Київської області слід звернути увагу на влаштування проїздів для пожежної техніки, забезпечення зовнішнім протипожежним водопостачанням, дотримання нормативних протипожежних відстаней між будівлями, спорудами різного призначення та інженерними мережами, а також дотримання нормативних протипожежних відстаней до лісових масивів та торфовищ, тощо.

При визначенні поверховості проєктної забудови необхідно врахувати вимоги ДБН щодо забезпечення пожежних підрозділів спеціальними автомобілями для евакуації людей із верхніх поверхів будівель.

Також інформуємо, що влаштування протипожежного водопостачання та забезпечення належного протипожежного захисту необхідно передбачити до початку забудови території.

Разом з цим, відповідно до вимог ДБН розміщення пожежно-рятувальних підрозділів (частин) та їх комплектація пожежною та аварійно-рятувальною технікою на забудованих територіях або таких, що плануються під забудову, визначається відповідно до вимог постанови Кабінету Міністрів України від 27 листопада 2013 р. № 874 «Про затвердження критеріїв утворення державних пожежно-рятувальних підрозділів (частин) Оперативно-рятувальної служби цивільного захисту в адміністративно-територіальних одиницях та переліку суб'єктів господарювання, де утворюються такі підрозділи (частини)» (далі – Постанова КМУ), ДСТУ 8767:2018 «Пожежно-рятувальні частини. Вимоги до дислокації та району виїзду, комплектування пожежними автомобілями та проектування» (далі – ДСТУ 8767) з урахуванням таких критеріїв:

- кількість людей – мешканців;
- району виїзду пожежно-рятувального підрозділу, який визначається

довжиною шляху слідування.

Також, 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 того повідомляємо, що найближчий пожежно-рятувальний підрозділ (32 Державна пожежно-рятувальна частина) розташований за адресою: Київська область, смт Макарів, вул. Богдана Хмельницького, 13 в розрахунку якого знаходиться 4 пожежні автоцистерни.

Відповідно до вимог ДБН В.1.1-5-2007 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації» та листа Мінрегіону і МНС України від 16.10.2008 № 10/8-1783/02-17110/103, завдання на розроблення інженерно-технічних заходів цивільного захисту оформляється (надаються вихідні дані) структурним підрозділом з питань надзвичайних ситуацій державних адміністрацій разом із спеціально уповноваженим органом з питань містобудування та архітектури цих державних адміністрацій за погодженням з територіальним органом ДСНС України.

Завдання на розроблення ІТЗ ЦЗ ДПТ підлягають погодженню, а матеріали ДПТ розгляду Головним управлінням.

З повагою

Начальник Головного управління

Сергій ДИШКАНТ



Олександр Терещенко 067 425 55 99





**ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ БЕЗПЕЧНОСТІ  
ХАРЧОВИХ ПРОДУКТІВ ТА ЗАХИСТУ СПОЖИВАЧІВ  
(Держпродспоживслужба)  
ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖПРОДСПОЖИВСЛУЖБИ  
В КИЇВСЬКІЙ ОБЛАСТІ**

вул. Паркова, 34А, м. Вишневе, Бучанський район, Київська область, 08134, тел. (044) 406-38-13  
E-mail: [gu@dpssko.gov.ua](mailto:gu@dpssko.gov.ua), сайт: [www.dpssko.gov.ua](http://www.dpssko.gov.ua), код згідно ЄДРПОУ 40323081

на № 3432/31/2026 від 20.03.2026р.

Департамент містобудування  
та архітектури Київської обласної  
державної адміністрації  
пл. Л. Українки, 1, м. Київ, 01196  
E-mail: [mistobudivna-rada@ukr.net](mailto:mistobudivna-rada@ukr.net)

Щодо визначення державних  
інтересів

На Ваш лист від 20.03.2026 № 3432/31/2026 (вхідний від 20.03.2026 № ВХ-3572-26) стосовно виконання доручень Київської обласної державної адміністрації від 04.03.2026 № 8311/01/2026, від 10.03.2026, № 9075/01/2026, від 13.03.2026 № 9524/01/2026, від 16.03.2026 № 9940/01/2026, від 17.03.2026 № 10082/01/2026, № 10124/01/2026, № 10140/01/2026 для виконання вимог Законів України «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», Головне управління Держпродспоживслужби в Київській області надає пропозиції щодо визначення державних інтересів для їх урахування під час розроблення наступних проєктів містобудівної документації:

- 1) Генеральний план села Рославичі Обухівського району Київської області з розробленням плану зонування та детальними планами територій (внесення змін).
- 2) Генеральний план села Ходосівка Обухівського району Київської області з розробленням плану зонування та детальними планами територій (внесення змін).
- 3) Детальний план території, обмеженого вулицями Євгена Чикаленка, Київський Шлях у місті Бориспіль Київської області (орієнтовною площею 4 га).
- 4) Детальний план території для будівництва техно-парку з елементами логістики на земельних ділянках, загальною площею 36,2313 га, які знаходяться на території Макарівської селищної територіальної громади в селі Копилів.
- 5) Детальний план території для проектування та будівництва будівель громадської забудови в селі Петропавлівська Борщагівка по вул. Одеська, 5-Б, Бучанського району Київської області.
- 6) Детальний план території для будівництва логістичного (складського) комплексу в с. Лісне Бучанського району Київської області.
- 7) Детальний план території для будівництва центру фізичної та психологічної реабілітації з багатoproфільною клінікою за адресою: Київська область, Фастівський район, Гатненська сільська рада.



UB  
Головне управління Держпродспоживслужби в Київській  
області  
№Вих-10-4.3/2966-26 від 25.03.2026  
КЕП: САБА/ДАН В. І. 25.03.2026 13:03  
5E984D526F82F38F040000003738F5005C965907  
Сертифікат дійсний з 18.03.2026 09:27 до 18.03.2027 23:59

Під час розроблення вищевказаних проєктів містобудівної документації необхідно враховувати вимоги Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. № 173, а саме:

- розміщення, проєктування та будівництво міських та сільських населених пунктів в цілому, окремих їх частин чи об'єктів здійснюються на основі схем планування території, комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів міст, селищ, сіл, детальних планів території, інших документів, що відображують стан навколишнього середовища та перспективи розвитку населених пунктів;
- при виборі земельних ділянок вимагається оцінка умов, що мають гігієнічне значення;
- аналіз природно-кліматичних умов з комплексною оцінкою сонячної радіації, вологості, температурного та вітрового режиму на всій території, що підлягає забудові; оцінка потенційної здатності природного середовища до самоочищення;
- аналіз відповідності якості навколишнього середовища (атмосферне повітря, водні ресурси, ґрунт) гігієнічним нормативам;
- забезпечення радіаційної безпеки території для проживання населення на основі результатів дозиметричного та радіометричного досліджень ґрунту, рослинності, водних ресурсів та ін.;
- виявлення та оцінка природних та штучних біогеохімічних провінцій, що можуть несприятливо впливати на здоров'я населення;
- можливість організації централізованого водопостачання, каналізування, ефективного очищення та знешкодження промислових, господарсько-побутових та спеціальних відходів;
- особливості інженерної підготовки території та організації благоустрою, можливості створення системи озеленення міст і приміського зеленого поясу;
- наявність резервних територій, які забезпечать перспективи розвитку населеного пункту з урахуванням прогнозованої чисельності населення за межами розрахункового строку;
- забезпечення можливості формування планувальної структури та функціонального зонування території населеного пункту відповідно до містобудівних та гігієнічних вимог.

Окрім того повідомляємо, що розміщення житлово-громадських об'єктів, а також дачних поселень не допускається:

- у першому поясі зони санітарної охорони курортів і джерел водопостачання, межі яких установлюються відповідно до діючого законодавства;
- на ландшафтно-рекреаційних територіях, включаючи землі міських лісів, якщо об'єкти, що проєктуються, не призначені для відпочинку та спорту;
- на територіях інтенсивного забруднення хімічними, фізичними, в т.ч. радіаційними та біологічними, факторами до здійснення оздоровчих заходів, що забезпечать нормативну якість середовища, підтверджену відповідними дослідженнями;
- у водоохоронних зонах рік та інших поверхневих водоймищ;
- на територіях з щільністю радіоактивного забруднення ізотопами цезію понад 5 Кі/км<sup>2</sup>, стронцію - понад 0,15 Кі/км<sup>2</sup>, плутонію - понад 0,01 Кі/км<sup>2</sup>, якщо за допомогою спеціальних методів неможливо понизити радіоактивне забруднення ділянки менше вказаних меж;
- на територіях закритих кладовищ та звалищ господарсько-побутових відходів, які повинні виключатись із зон забудови та використовуватись під озеленення (при піщаних ґрунтах, супісках та суглинках на 15-20 років, при глинистих ґрунтах - на 25-30 років після останнього поховання або закриття звалища).

У районах садибної забудови слід передбачати озеленення, благоустрій та повне інженерне забезпечення території, а також обов'язкове забезпечення соціально-побутовими об'єктами повсякденного користування. При відсутності інженерних мереж міської (селищної) каналізації передбачати каналізування садиб на місцеві очисні споруди, що виконуються за затвердженням для регіону типовими проєктами. Обладнання внутрішньодомової каналізації з відведенням побутових стоків у вигріб не допускається.

Промислові, сільськогосподарські підприємства, виробництва та інші суб'єкти господарювання, діяльність яких супроводжується забрудненням навколишнього природного

UB

Головне управління  
Держпротекторатом у  
Кіровоградській області

№Вих-10-4.3/2966-26

від 25.03.2026

арк 3





середовища хімічними, фізичними або біологічними факторами, що спричиняють або потенційно можуть спричинити шкідливий вплив на здоров'я людини (далі - об'єкти шкідливого впливу), у разі неможливості створення безвідходних технологій повинні бути відокремлені санітарно-захисними зонами.

Не допускається використання для вирощування сільськогосподарських культур, пасовищ для худоби земель санітарно-захисної зони підприємств, що забруднюють навколишнє середовище високотоксичними речовинами та речовинами, що мають віддалену дію (солі важких металів, канцерогенні речовини, діоксини, радіоактивні речовини та ін.). Можливість сільськогосподарського використання земель санітарно-захисних зон, що не забруднюються вищепереліченими речовинами, необхідно визначати відповідно до законодавства.

Начальник

Володимир САБАДАШ

Валерій Улько (050) 357 79 38

UB

Головне управління  
Держпродсповислужб в  
Київській області

№Вих-10-4.3/2966-26

від 25.03.2026

арк 3





**КИЇВСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ**  
**КИЇВСЬКА ОБЛАСНА ВІЙСЬКОВА АДМІНІСТРАЦІЯ**  
**ДЕПАРТАМЕНТ ЕКОЛОГІЇ ТА ПРИРОДНИХ РЕСУРСІВ**

вул. Басейна, 1/2А, м. Київ, 01024, тел. (044) 279-01-58,  
e-mail: dep\_eco@koda.gov.ua; Код ЄДРПОУ 38750794

№ \_\_\_\_\_

на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

Департамент містобудування та  
архітектури Київської обласної  
державної адміністрації

Департамент екології та природних ресурсів Київської обласної державної адміністрації (далі – Департамент) розглянув лист Департаменту містобудування та архітектури Київської обласної державної адміністрації від 20.03.2026 № 3432/31/2026 стосовно надання пропозицій щодо визначення державних інтересів для їх врахування під час розроблення містобудівної документації, а саме:

Генерального плану села Рославичі Обухівського району Київської області з розробленням плану зонування та детальними планами територій (внесення змін);

Генерального плану села Ходосівка Обухівського району Київської області з розробленням плану зонування та детальними планами територій (внесення змін);

Детального плану території , обмеженого вулицями Євгена Чикаленка, Київський Шлях у місті Бориспіль Київської області (орієнтовною площею 4 га);

Детального плану території для будівництва техно-парку з елементами логістики на земельних ділянках, загальною площею 36,2313 га, які знаходяться на території Макарівської селищної територіальної громади в селі Копилів;

Детального плану території для проектування та будівництва будівель громадської забудови в селі Петропавлівська Борщагівка по вул. Одеська, 5-Б, Бучанського району Київської області;

Детального плану території для будівництва логістичного (складського) комплексу в с. Лісне Бучанського району Київської області;

Детального плану території для будівництва центру фізичної та психологічної реабілітації з багатопрофільною клінікою за адресою: Київська область, Фастівський район, Гатненська сільська рада, та повідомляє.

При розробці містобудівної документації рекомендуємо наступне:



Департамент екології та природних ресурсів Київської  
обласної державної адміністрації  
№3701/28.06.2/2026 від 26.03.2026  
КЕП: ЛИТВИНЕНКО В. О. 26.03.2026  
5E984D526F82F38F04000000B87AD101901F6506  
Сертифікат дієвий з 18.06.2025 до 18.06.2026 23:59

Врахувати схему формування екомережі України, регіональні та місцеві схеми формування екомережі, збереження та використання якої є обов'язковою при розробленні містобудівної документації.

Дотримуватись розмірів та обмежень, які стосуються водоохоронних зон та прибережних-захисних смуг водних об'єктів відповідно до статей 87-89 Водного кодексу України і статей 60-61 Земельного кодексу України.

Забезпечувати дотримання вимог статті 80 Водного кодексу України, згідно якої забороняється надавати земельні ділянки у заплавах малих річок під будь-яке будівництво (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд), а також для садівництва та городництва.

Відповідно до частини 4 статті 2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» містобудівна документація підлягає стратегічній екологічній оцінці в порядку, встановленому Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку». Розділ «Охорона навколишнього природного середовища», що розробляється у складі проекту містобудівної документації, одночасно є звітом про стратегічну екологічну оцінку, та має відповідати вимогам Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку».

Також, згідно із статтями 2 та 10 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» у процесі розроблення вищезазначених документів державного планування замовникам необхідно забезпечити здійснення стратегічної екологічної оцінки до їх подання для затвердження, у разі якщо їх виконання передбачатиме реалізацію видів діяльності (або які містять види діяльності та об'єкти), щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля, або які вимагають оцінки, зважаючи на ймовірні наслідки для територій та об'єктів природно-заповідного фонду, та екологічної мережі.

Директор Департаменту

Вадим ЛИТВИНЕНКО



- Детальний план території для будівництва техно-парку з елементами логістики на земельних ділянках, загальною площею 36,2313 га, які знаходяться на території Макарівської селищної територіальної громади в селі Копилів.
- Детальний план території для проектування та будівництва будівель громадської забудови в селі Петропавлівська Борщагівка по вул. Одеська, 5-Б, Бучанського району Київської області.
- Детальний план території для будівництва логістичного (складського) комплексу в с. Лісне Бучанського району Київської області.
- Детальний план території для будівництва центру фізичної та психологічної реабілітації з багатопрофільною клінікою за адресою: Київська область, Фастівський район, Гатненська сільська рада.

Об'єкти повинні бути розташовані за межами смуг відводу автомобільних доріг загального користування. Врахувати розвиток існуючих автодоріг загального користування державного значення під поширення і резервуванням земельних ділянок для виносу та розміщення комунікаційних мереж та споруд, забезпечення належного водовідводу, влаштування тротуарів, зовнішнього освітлення та іншого, що входить до складу автомобільних доріг із врахуванням вимог забезпечення безпеки дорожнього руху. Обов'язково передбачити влаштування заїздів і виїздів до об'єктів інфраструктури, також передбачити влаштування перехідно-швидкісних смуг.

Врахувати, що відповідно до завдання № 10-2/25 від 07.04.2025, затвердженого Агентством відновлення, розроблюється проектна документація по об'єкту "Капітальний ремонт автомобільної дороги загального користування державного значення М-06 Київ – Чоп (на м. Будапешт через мм. Львів, Мукачево і Ужгород) на ділянці км 41+300 – км 68+340, Київська область" та відповідно до завдання № 10-1/25 від 07.04.2025, затвердженого Агентством відновлення, розроблюється проектна документація по об'єкту "Капітальний ремонт автомобільної дороги загального користування державного значення М-06 Київ – Чоп (на м. Будапешт через мм. Львів, Мукачево і Ужгород) на ділянці км 14+080 – км 41+300, Київська область"

При розробленні генеральних планів населених пунктів передбачити на перспективу проходження автомобільних доріг в обхід населених пунктів, якщо вони за категорійністю відносяться до доріг I, II та III категорії із резервуванням земельних ділянок, при цьому врахувати: будівництво транспортних розв'язок, прокладання інженерних комунікацій (електропостачання, зв'язок та інше), розміщення об'єктів придорожньої інфраструктури (АЗС, СТО, майданчиків для відстою великовагових транспортних засобів, майданчиків для відпочинку, автоматизованої системи управління дорожнім рухом та станом дорожнього покриття, притрасові кар'єри для зведення насипу земляного полотна та інше).

В обов'язковому порядку під час розроблення містобудівної документації врахувати генеральний напрямок проходження великої кільцевої автомобільної



В разі погодження розробленої містобудівної документації на містобудівній раді і розроблення документації на будівництво (розміщення) об'єкту, проектну документацію обов'язково узгодити зі Службою.

Василь ДІДУХ



717/09 211 12/04-1598  
від 27.03.2026