



ФІЗИЧНА ОСОБА - ПІДПРИЄМЕЦЬ
ЛИТВИН ГРИГОРІЙ МИКОЛАЙОВИЧ
25006, м. КРОПИВНИЦЬКИЙ, ВУЛ. СТЕПАНА БАНДЕРИ, 9
ТЕЛ. +380 50 958 3037; +380 50 925 7984; e-mail: areal-proekt@meta.ua
РЕЄСТРАЦІЙНИЙ НОМЕР ОКПП 2058104655

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

**«Детальний план території частини території Первозванівської
територіальної громади для можливості будівництва
індивідуальної житлової забудови (кадастрові номери
земельних ділянок 3522580900:02:000:5161 та
3522580900:02:000:5162)»**

ТЕКСТОВІ МАТЕРІАЛИ

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

м. Кропивницький - 2026



ФІЗИЧНА ОСОБА - ПІДПРИЄМЕЦЬ
ЛИТВИН ГРИГОРІЙ МИКОЛАЙОВИЧ
25006, М. КРОПИВНИЦЬКИЙ, ВУЛ. СТЕПАНА БАНДЕРИ, 9
ТЕЛ. +380 50 958 3037; +380 50 925 7984; e-mail: areal-proekt@meta.ua
РЕЄСТРАЦІЙНИЙ НОМЕР ОКПП 2058104655

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

«Детальний план території частини території Первозванівської територіальної громади для можливості будівництва індивідуальної житлової забудови (кадастрові номери земельних ділянок 3522580900:02:000:5161 та 3522580900:02:000:5162)»

Частина I. Комплексна оцінка території.

Частина II. Модель розвитку території у довгостроковій перспективі.

Частина III. Обґрунтування проєктних рішень.

Частина IV. Впровадження проєктних рішень.

Частина V. Додатки.

Частина VI. Графічні матеріали.

Замовлення: 05 – 2026

Замовник: Первозванівська сільська рада

Кропивницького району Кіровоградської області

Фізична особа - підприємець

Головний архітектор проєкту

Григорій ЛИТВИН

Григорій ЛИТВИН

м. Кропивницький - 2026

СКЛАД ПРОЄКТУ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

№ з/п		Найменування	Примітка
1	Частина I	Комплексна оцінка території	
2	Частина II	Модель розвитку території у довгостроковій перспективі	
3	Частина III	Обґрунтування проєктних рішень	
4	Частина IV	Впровадження проєктних рішень	
5	Частина V	Додатки	
6	Частина IV	Графічні матеріали	
	1	Схема розташування території детального плану території розроблення містобудівної документації	
	2	Опорний план існуючого стану використання території проєктування М 1:500	
	3	Проєктний план. Схема транспортної мобільності та інфраструктури М 1:500	
	4	План функціонального зонування території М 1:500	
	5	Схема інженерної підготовки і захисту території М 1:500	
	6	План червоних ліній М 1:500	
	7	Схема інженерного забезпечення території М 1:500	
	8	Схема інженерно – технічних заходів цивільного захисту М 1:500	
	9	План розподілу земель за категоріями земель та формою власності, план розподілу земель за угіддями, збірний план земельних ділянок М 1:500	
	10	Схема обмежень у використанні земель М1:500	
		Основні техніко – економічні показники детального плану території	

ДОДАТКИ
(Вихідні дані)

Арк.	Найменування
1	Рішення Первозванівської сільської ради від 03.03.2026 № 3424 «Про надання дозволу на розробку містобудівної документації «Детальний план території» на території Первозванівської сільської ради Кропивницького району Кіровоградської області».
2	Завдання на розроблення детального плану території частини території Первозванівської територіальної громади для можливості будівництва індивідуальної житлової забудови (кадастрові номери земельних ділянок 3522580900:02:000:5161 та 3522580900:02:000:5162).
3	Викопіювання з Схеми планування території Кіровоградської області.
4	Кваліфікаційний сертифікат архітектора.

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

Частина I. Комплексна оцінка території.

- 1.1 Оцінка існуючого розселення, господарської діяльності та обслуговування населення.
- 1.2 Оцінка існуючого використання території.
- 1.3 Оцінка структури землекористування.

Частина II. Модель розвитку території у довгостроковій перспективі.

- 2.1 Загальне бачення розвитку території.
- 2.2 Містоутворюючі функції.
- 2.3 Принципи планування за основними сферами розвитку.
- 2.4 Інтегрована оцінка впливів.
- 2.5 Соціально просторова модель території територіальної громади (населеного пункту).
- 2.6 Відродження традиційного середовища.

Частина III. Обґрунтування проєктних рішень.

- 3.1 Просторово – планувальна організація території.
- 3.2 Ландшафтне планування.
 - 3.2.1 Перспективи використання природного потенціалу

території.

3.2.2 Усунення загроз та конфліктів природокористування.

3.2.3 Формування екологічної мережі території.

3.2.4 Благоустрій території.

3.3 Інженерна підготовка і захист території.

3.4 Обмеження у використанні земель.

3.4.1 Існуючі обмеження у використанні земель.

3.4.2 Проектні обмеження у використанні земель.

3.4.3 Встановлені обмеження у використанні земель.

3.5 Функціональне зонування території.

3.6 Просторова композиція території.

3.7 Транспортна мобільність та інфраструктура.

3.7.1 Транспортні зв'язки та транспортний попит.

3.7.2 Організація транспортної мережі.

3.7.3 Дорожньо - транспортна інфраструктура.

3.7.4 Організація громадського транспорту.

3.7.5 Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури.

3.7.6 Організація паркувального простору.

3.8 Інженерне забезпечення території.

3.8.1 Водопостачання та водовідведення.

3.8.2 Електропостачання.

3.8.3 Газопостачання.

3.8.4 Теплопостачання.

3.8.5 Трубопровідний транспорт.

3.8.6 Телекомунікаційні мережі та об'єкти.

3.9 Інженерно – технічні заходи цивільного захисту.

3.9.1 території та об'єкти віднесені до відповідних груп та категорій з цивільного захисту, а також інші важливі об'єкти.

3.9.2 Прогнозовані небезпечні зони.

3.9.3 Розміщення захисних споруд.

3.9.4 Об'єкти для забезпечення пожежної безпеки.

3.9.5 Заходи оповіщення.

3.9.6 Заходи світломаскування.

3.9.7 Заходи з інженерних мереж.

Частина IV. Впровадження проєктних рішень.

4.1 План реалізації містобудівної документації.

4.2 Землеустрій.

4.2.1 Заходи з землеустрою.

4.2.2 Реєстрація земельних ділянок.

4.2.3 Формування земельних ділянок.

4.3 Охорона навколишнього природного середовища (СЕО).

ПЕРЕДМОВА

Згідно Постанови Кабінету Міністрів України від 9 червня 2021 р. № 632 «Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території», проєкт містобудівної документації розроблений у формі електронного документа, що створений у вигляді пакета файлів у форматах:

- баз геоданих у форматі JavaScript Object Notation (GeoJSON), у яких міститься повний набір просторових даних та метаданих документації (База геоданих містобудівної документації на місцевому рівні) згідно із структурою, що визначена Наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 22.02.2022 року № 56;
- Adobe Portable Document Format (PDF), у яких містяться текстові, табличні та графічні матеріали документації.

Пакети файлів створюються у форматі Lempel Ziv Welch (ZIP). Текстові, табличні та графічні матеріали документації у форматі Adobe Portable Document Format (PDF).

Детальний план території на земельну ділянку з кадастровим номером 3510100000:29:230:0052 на розі вулиць Шевченка та В'ячеслава Чорновола у місті Кропивницькому виконаний на замовлення Департаменту містобудування та земельних ресурсів Кропивницької міської ради та розроблений відповідно до чинного законодавства, норм, правил, та державних стандартів.

Головний архітектор проекту
(Сертифікат АА №002965)

Григорій ЛИТВИН

ВСТУП

Детальний план території – містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території якою регулюється забудова та інше використання земельних ділянок з урахуванням просторового розвитку територій. Відповідно до п. 1 статті 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», детальний план території деталізує положення генерального плану населеного пункту або комплексного плану та визначає планувальну організацію і розвиток частини території населеного пункту або території за його межами без зміни функціонального призначення цієї території.

Детальний план території частини території Первозванівської територіальної громади для можливості будівництва індивідуальної житлової забудови (кадастрові номери земельних ділянок 3522580900:02:000:5161 та 3522580900:02:000:5162 загальною площею 2,0000 га – землі 01.03 для ведення особистого селянського господарства з наступною зміною цільового призначення на – на землі 02.01 для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Відповідно до статті 38 Земельного кодексу України до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Детальний план території виконується з метою визначення планувальної організації і функціонального призначення, просторової композиції і параметрів забудови та ландшафтної організації частини території за межами населеного пункту, призначеної для комплексної забудови.

Детальний план території визначає:

- принципи планувально - просторової організації забудови;
- червоні лінії та лінії регулювання забудови;
- функціональне призначення, режим та параметри забудови однієї чи декількох земельних ділянок, розподіл територій згідно з будівельними нормами і правилами;
- містобудівні умови та обмеження (у разі відсутності плану зонування території) або уточнення містобудівних умов та обмежень згідно із планом зонування території;
- потребу в підприємствах і закладах обслуговування населення, місце їх розташування;
- доцільність, обсяги, послідовність реконструкції забудови;
- черговість та обсяги інженерної підготовки території;
- систему інженерних мереж;
- порядок організації транспортного і пішохідного руху;
- порядок комплексного благоустрою та озеленення, потребу у формуванні екомережі;
- межі прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів.
- призначення, відображення існуючих земельних ділянок та їх функціонального використання;
- визначення потреб у підприємствах та установах обслуговування, аварійно-рятувальних підрозділах, фонді захисних споруд цивільного захисту, місць їх розташування;
- визначення доцільності, обсягів, послідовності реконструкції забудови;
- створення належних умов охорони і використання об'єктів культурної спадщини та природоохоронних територій та об'єктів, інших об'єктів, що підлягають охороні відповідно до законодавства;
- формування земельних ділянок комунальної власності територіальної громади, на території якої вони розташовані. Формування таких земельних ділянок є обов'язковим, якщо на зазначених земельних ділянках розташовані або передбачається спорудження;
- формування земельних ділянок комунальної власності територіальної громади, щодо території якої розроблено відповідну документацію;
- внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки всіх форм власності, сформовані до 2004 року, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі.

Розроблення містобудівної документації - Детальний план території частини території Первозванівської територіальної громади для можливості будівництва індивідуальної житлової забудови (кадастрові номери земельних

ділянок 3522580900:02:000:5161 та 3522580900:02:000:5162 виконано фізичною особою – підприємцем Литвин Г.М., відповідно до укладеного договору.

Містобудівна документація виконана на підставі та згідно вимог:

- рішення Первозванівської сільської ради від 03.03.2026 № 3424 «Про надання дозволу на розробку містобудівної документації «Детальний план території» на території Первозванівської сільської ради Кропивницького району Кіровоградської області»;

- актуалізованої картографічної основи у цифровій формі, виконаній у 2026 році, та яка відповідає державній системі координат УСК-2000.

Вихідним масштабом форми картографічної основи для створення детального плану території є масштаб М 1:500;

- вихідних даних, наданих замовником;
- нормативно-правових актів України у сфері містобудування та архітектури:

1. ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»;

2. Постанова КМУ «Про затвердження порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації від 01.09.2021 р. № 926 (зі змінами).

3. ДСТУ Б Б.1.1.-17 2013 «Умовні позначення графічних документів містобудівної документації».

4. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

5. ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

6. Наказу Міністерства охорони здоров'я України № 173 від 19.06.1996р. «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів.

7. ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій».

- нормативно - правових актів, які регламентують діяльність органів виконавчої влади, місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, щодо розроблення, збереження, та тиражування містобудівної документації.

- державних та громадських інтересів.

При розробленні детального плану території використано матеріали:

- генерального плану м. Кропивницького (м. Кіровограда) затвердженого рішенням міської ради.

- Закону України «Про основи містобудування».

- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

- Закон України «Про архітектурну діяльність».

- Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку»

- Закон України «Про місцеве самоврядування».
- Водний кодекс України.
- Земельний кодекс України.

Затверджена в чинному порядку дійсна містобудівна документація є обов'язковим документом для всіх організацій та установ, які здійснюють будівництво на даній території.

Склад і зміст детального плану території прийняті відповідно до Постанови КМУ «Про затвердження порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації від 01.09.2021 р. № 926 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 31.12.2024 № 1557) та ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні».

ЧАСТИНА I. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

1.1 Оцінка існуючого розселення, господарської діяльності та обслуговування населення.

Територія, що підлягає детальному плануванню, знаходиться на території Первозванівської територіальної громади і включає в себе земельні ділянки, з кадастровими номерами - 3522580900:02:000:5161 та 3522580900:02:000:5162, загальною площею 2,0000 га, що знаходиться у приватній власності.

Детальний план території розробляється з метою уточнення планувальної структури і функціонального призначення території, впорядкування земельної ділянки для розміщення садибної житлової забудови та визначення містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки.

Земельні ділянки, щодо якої розробляється детальний план території, сформовані та розташовані на землях Первозванівської територіальної громади.

Ділянки, яка входять в територію детального планування площею 2,0000 га мають форму многокутника. Рівні межі ділянки дозволяють ефективно планувати розміщення будівель і комунікацій без зайвих витрат простору. Пропорції території забезпечують зручність зонування та оптимальну організацію у плануванні розміщення будівель та інфраструктури.

Розташування земельних ділянок поруч садибної забудови міста Кропивницького забезпечує зручний вихід на інші транспортні комунікації та сприяє ефективному їх використанню.

Територія, що підлягає детальному плануванню, має переваги для розвитку житлового та соціального будівництва завдяки своєму вигідному розташуванню на околиці міста Кропивницького. Територія забезпечує легкий доступ до ключових транспортних маршрутів, сприяє економічному зростанню та подальшому розвитку суміжних територій. Це робить її оптимальним місцем для розміщення запланованих об'єктів будівництва, що сприятиме розвитку зазначеної території.

Детальним планом території обґрунтовується можливість та доцільність, за пропозиціями власника земельних ділянок, будівництво садибної житлової забудови.

Територія обмежена:

- з півночі – землями сільськогосподарського призначення;
- з півдня – земельними ділянками для будівництва і обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд (присадибні ділянки);
- з заходу – вулиця Лицарів Зимового Походу;
- зі сходу – землями сільськогосподарського призначення.

Згідно ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія» ділянка знаходиться в північно-західному районі (район І), згідно архітектурно - будівельному кліматичному районуванню території України, клімат помірно - континентальний, зі сніжною зимою і помірним літом.

- Середня температура повітря січня мінус -5-8°C.
- Середня температура повітря липня 18-20°C.
- Нормативна глибина промерзання ґрунтів – 0,9 м.
- Сейсмічність району до 6 балів.
- Кількість опадів за рік складає 6,0-710 мм.
- Снігове навантаження – 1350 Па.
- Річна сума сонячної радіації – 101 ккал/см².
- Середньорічна кількість опадів складає 460-520 мм.
- Максимальна швидкість вітру в січні – 5-6 м/с.
- Переважний напрям вітру протягом року:
в січні - північно-західний, західний;
липні – західний.

Рельєф ділянки помірний. Ухил території спрямований в західному напрямку. Перепад висот в межах території проєктування складає орієнтовно до 4,0 м в Балтійській системі висот і характеризується абсолютними відмітками від 162,00 м до 166,00 м. Територія, що розглядається, не затоплюється та не підтоплюється, заболоченість на території відсутня.

Конфігурація території під об'єкт будівництва має форму багатокутника.

Містобудівна ситуація даної території попередньо сформована як територія сільськогосподарського призначення на якій планується змінити цільове призначення земельних ділянок та здійснити проєктування житлових будинків садибного типу.

Територія не несе шкідливого екологічного впливу на навколишнє середовище. Територія знаходиться за межах населеного пункту і розміщення її відповідає державним будівельним нормам.

У цілому стан навколишнього середовища на території проєктування характеризується як сприятливий.

Існуюча мережа вулиць, що зв'язують територію ДПТ з іншими територіями залишається незмінною, підлягає лише удосконалення дорожнього покриття.

Територія потребує реорганізації з відновленням та удосконалення транспортної та інженерної мережі, які необхідні для забезпечення життєдіяльності даної території.

У цілому, територія, яка розглядається має вигідне містобудівне розміщення в структурі даного району: хороший зв'язок з транспортними комунікаціями м. Кропивницького, зручний автомобільний зв'язок.

1.2 Оцінка існуючого використання території.

Територія детального планування не забудована, в межах земельних ділянок з кадастровими номерами 3522580900:02:000:5161, 3522580900:02:000:5162, щодо яких розробляється детальний план території, відсутні будь які житлові будинки виробничі об'єкти або споруди.

Основними принципами планувально – просторової організації території є:

- розміщення садибної житлової забудови з урахуванням містобудівної ситуації, що склалася на даній земельній ділянці;
- максимально зручне розташування об'єкту;
- створення оптимальної схеми дорожньо – транспортного руху;
- створення оптимальних мікрокліматичних і санітарно – гігієнічних умов.

Основні рішення планувально - просторової організації території базовані на:

- взаємозв'язках планувальної структури проєктних рішень з планувальною структурою існуючої забудови;
- побажань та вимог замовника, визначених у завданні на розроблення ДПТ та у ході робочих нарад під час роботи над проєктом;
- забезпечення проєктованих об'єктів інфраструктурою відповідно до нормативних документів згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та

забудова територій»;

- врахуванні інтересів власників суміжних земельних ділянок.

За результатами інженерно – будівельної оцінки територія сприятлива для забудови та придатна для зведення будівель і споруд.

Територія опрацювання детального плану території становить - 6,35 га, площа земельних ділянок на які здійснюється детальний план території - 2,0000 га, кадастрові номери 3522580900:02:000:5161, 3522580900:02:000:5162,, які розташовані на околиці м. Кропивницького (див. рис.1).

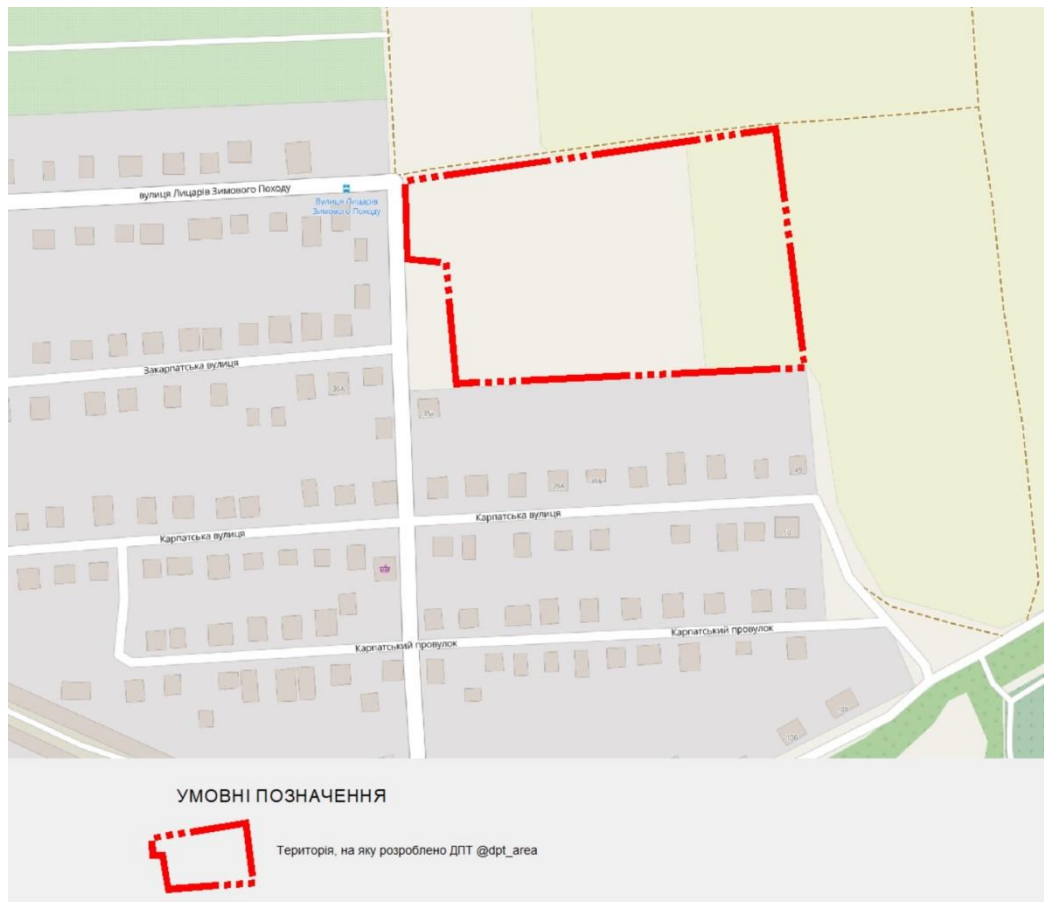


Рисунок 1 – Схема розташування території розроблення містобудівної документації.

Зазначена територія забезпечена в повному обсязі транспортною доступністю. Територія має перспективи розвитку, однак, потребує виконання реабілітаційних заходів, організації та надання додаткових функцій. Існують передумови для якісного перетворення даної території в функціонально наповнений об'єкт містобудування з повним комплексом обслуговування, забезпеченістю транспортною інфраструктурою, інженерною інфраструктурою, рекреаційними територіями для відпочинку.

1.3. Оцінка структури землекористування.

В межі території опрацювання детального плану території входять сформовані земельні ділянки (Таблиця 1).

Таблиця 1 – Експлікація земельних ділянок.

	Кадастровий номер	Тип власності	Цільове призначення (існуючий стан)	Категорія	Відомість про обмеження у використанні земельних ділянок	Площа
1	3522580900:02:000:5162	Приватна власність	01.03 Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення		1.0000 га
2	3522580900:02:000:5161	Приватна власність	01.03 Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення		1.0000 га

Класифікація земельних ділянок.

(кадастрові номери земельних ділянок 3522580900:02:000:5161, 3522580900:02:000:5162)

1	Кадастрові номери земельних ділянок	3522580900:02:000:5161, 3522580900:02:000:5162
2	Категорія земель	01 Землі сільськогосподарського призначення
3	Вид цільового призначення земель	Для ведення особистого селянського господарства
4	Код виду цільового призначення	01.03
5	Назва земельних угідь	Рілля
6	Код угідь згідно КВЗУ	001.01
7	Площа, га	2.0000

Склад угідь в межах території проектування визначено відповідно до фактичного стану використання земель. Класифікація угідь відповідає додатку 4 до Порядку ведення ДЗК, затвердженого постановою КМУ № 1051 від 17.10.2012.

Земельні ділянки на які здійснюється проектування детальним планом території сформовані, мають кадастрові номери 3522580900:02:000:5161, 3522580900:02:000:5162, мають державну реєстрацію.

ЧАСТИНА II. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ

При моделюванні розвитку території відбувається зважування соціальних, економічних та екологічних критеріїв, завдяки чому забезпечується гармонійний зв'язок на даній території часто суперечливих

інтересів людини, виробництва і природи. Моделювання дозволяє досягти повної відповідності між потенційними можливостями простору та характером його використання; розкрити передумови і обмеження розвитку у часі і просторі різних видів діяльності, встановити просторові відмінності цих умов, оптимальний режим розвитку окремих територій, обґрунтувати шляхи найбільш ефективного використання природних і економічних ресурсів, охорони природного середовища і культурної спадщини.

Необхідність такого моделювання полягає в тому, що необґрунтоване розташування певних об'єктів (виробничих, житлових, громадських, інженерно - транспортних) у протипоказаному для цього середовищі призводить до економічних, соціальних і екологічних втрат.

Таким чином, моделювання організації та розвитку території дозволяє обґрунтувати всю сукупність проєктних, визначити найбільш раціональний розподіл території між різними функціями, види та інтенсивність господарської діяльності, взаєморозміщення виробничих і невиробничих об'єктів, трасування інженерно - транспортних комунікацій тощо. У результаті стає можливим прогнозувати не тільки просторову організацію, але й профіль та масштаби розвитку виробничого, соціального та рекреаційного комплексу територіальної громади.

Результатом моделювання організації території є її функціональне зонування, конструювання її планувальної структури, яка складається з точково - вузлових (планувальні центри), лінійних (планувальні осі) та площинних (планувальні зони) елементів. Ці елементи поділяються на головні і другорядні, природно - ландшафтні (ріки, узбережжя морів, родовища корисних копалин, гори, ліси) та штучні (населені пункти, крупні виробничі об'єкти, магістральні мережі і споруди інженерно - транспортної інфраструктури). Планувальні осі та планувальні центри формують опорний каркас території і є головними полями тяжіння майбутніх інвестицій. Кожний з елементів опорного каркасу має свій радіус просторової дії на прилеглу територію.

Моделювання перспективної планувальної організації території доцільно здійснювати в кілька етапів:

перший - виявлення існуючого стану організації території, її недоліків і проблем;

другий - ретроспективний аналіз формування цієї організації, виявлення головних тенденцій такого формування, ступеня їх прогресивності;

третій - вивчення прогнозованої інформації, необхідної для удосконалення організації території (демографічний прогноз, тенденції виробничого розвитку, оцінка соціальних, економічних і екологічних наслідків, принципи

локалізації можливих об'єктів будівництва та ін.);

четвертий - оцінка обмежень (природних і антропогенних);

п'ятий - існуючий і прогнозний стан організації території більш крупної територіальної системи (району, області), до якої входить територіальна громада;

шостий - прогноз розвитку окремих елементів організації території;

сьомий – ув'язка результатів попередніх етапів і розробка загальної концепції організації території.

Таким чином, вирішення завдань планувальної організації території дозволяє сконструювати цільову модель розвитку відповідної просторової системи, яка не прив'язана до конкретних часових рубежів і є відносно стабільною основою містобудівних вирішень. Моделювання територіальної організації дозволяє визначити послідовні етапи реалізації цієї моделі у часі і просторі. Кількість і тривалість цих етапів повинні обґрунтовуватись шляхом виявлення критичних точок розвитку території, коли цей розвиток наштовхується на необхідність складного перетворення територіальної структури з великими капітальними витратами.

2.1 Загальне бачення розвитку території.

Територія, на яку розробляється детальний план, розташована в східній частині від м. Кропивницького, (за межами населеного *geurpe*) в зоні з переважним видом функціонального використання під будівництво житлової садибної забудови. Територія прилягає до земельних ділянок садибної житлової забудови, які мають ознаки перспективного розвитку в напрямку житлової інфраструктури.

Територія знаходиться поруч з основними транспортними зв'язками, має повноцінний виїзд з території буде здійснюватись проєктування на вулицю Лицарів Зимового Походу і далі на магістраль міського значення вулицю Полтавську м. Кропивницького, що відкриває можливості для розвитку за рахунок модернізації інфраструктури та створення локальних транспортних зв'язків.

Розташування території створює комфортне середовище для розміщення садибної житлової забудови, забезпечуючи баланс між доступністю послуг і якістю проживання.

Навіть за існуючих умов, територія характеризується високим потенціалом інтеграції в планувальний каркас міського середовища м. Кропивницького, а з урахуванням реалізації запроєктованих інфраструктурних рішень — зможе відігравати роль сучасного житлового комплексу.

Проектні рішення спрямовані на виконання оперативної цілі - формування житлової структури для забезпечення мешканців громади якісним повноцінним житлом.

2.2 Містоутворюючі функції.

Територія, що підлягає розробленню детальним планом, має потенціал для формування локального житлового комплексу у структурі територіальної громади. Її функціональний акцент зосереджується на створенні сучасного індивідуального житла, формуванні комфортного середовища для нових мешканців.

Розташування території в територіальній громаді формує такі стратегічні переваги:

транспортно-доступна функція. Безпосередня близькість до основних зв'язків м. Кропивницького, створює сприятливі умови для організації ефективного транспортного сполучення. Територія забезпечується зручним доступом до громадського транспорту, пішохідних і велосипедних зв'язків.

функція соціально-рекреаційного розвитку. Територія розташована поруч до відкритих ландшафтів на околиці м. Кропивницького, що дає можливість створити якісні відкриті зони, інтегруючи природне оточення з урбанізованим житловим середовищем, що особливо важливо для житлової території.

Таким чином, ділянка детального плану території, має потенціал розвитку як інфраструктурний житлово - соціальний комплекс.

2.3. Принципи планування за основними сферами розвитку.

Гуманітарна політика.

Планування території, що відведена під розміщення садибної житлової забудови враховує гуманітарні чинники в забезпеченні базових потреб мешканців, створення безпечного, інклюзивного та соціально чутливого середовища.

Основні принципи та підходи:

- забезпечення базових умов для громадського здоров'я, передбачається створення належних умов для дотримання санітарно-гігієнічних норм;
- безпека та громадський порядок, територія планується з урахуванням вимог до організації відеоспостереження, зовнішнього освітлення, охорони, а також можливостей оперативного реагування служб, що сприятиме зниженню ризиків для мешканців;
- підтримка гендерної рівності, проєктні рішення враховують потреби різних категорій користувачів, включаючи окремі санітарні зони,;

- соціальна нейтральність і стійкість, об'єкти житлового та призначення можуть тимчасово слугувати як укриття або пункти базової підтримки в разі надзвичайних ситуацій (збройної агресії, стихійних лих, евакуації).

Базовий пріоритет - це створення комфортного та безпечного середовища для всіх категорій мешканців з урахуванням сучасних вимог до доступності, гігієни та реагування на надзвичайні виклики.

Локальна економіка.

Розвиток території детального плану, спрямований на посилення локальної економіки громади через формування інфраструктури садибної житлової забудови та соціальними функціями. Такий підхід узгоджується з сучасними напрямками сталого місцевого розвитку та орієнтований на підвищення якості життя в замиській зоні без конфлікту з існуючою забудовою.

Основні принципи:

- функціональна відповідність: територія має чітке цільове призначення – територія садибної житлової забудови, що відповідає її просторовим характеристикам та транспортному розташуванню.
- раціональне використання територіальних ресурсів - за рахунок розміщення активних об'єктів на вільних від забудови землях з наявним доступом до інженерної інфраструктури;
- сприяння зайнятості та доходам громади через створення нових місць для житла.

Підходи:

- інфраструктурне зонування - територія планується як цілісний житловий комплекс із урахуванням просторової сумісності об'єктів;
- локалізація економічної активності - створення умов для розвитку мікропідприємництва без потреби в зовнішніх великих інвестиціях;
- збалансована інтеграція у регіональний простір - територія є доповненням до садибної житлової забудови, що знаходиться поруч;
- підключення до наявної комунальної мережі: використання існуючих ліній електропостачання, мінімізувати витрати на інженерну підготовку.

Перспективні практики:

- запровадження енергоефективних рішень: проектування систем автономного освітлення, можливість встановлення сонячних панелей, використання LED-технологій;
- роздільний збір відходів: впровадження контейнерної платформи для сортування ТПВ, що дозволяє реалізувати практики циркулярної економіки на місцевому рівні;

Просторове планування.

Просторові рішення, пропоновані у межах даного детального плану території, спрямовані на формування функціонально спеціалізованої житлово - соціальної зони, яка інтегрується до просторової структури частини м. Кропивницького, без втручання в інші зони.

Ключові принципи:

- функціональна визначеність землекористування - територія чітко віднесена до зони житлової забудови, не перетинається із виробничими або природоохоронними територіями;
- пріоритет безконфліктної забудови: достатня віддаленість від інтенсивних промислових зон мінімізує вплив на мешканців, що відповідає принципу сумісності функцій;
- раціональне формування просторової структури - форма ділянок дозволяє максимально ефективно розмістити житлові об'єкти без необхідності втручання у суміжні землі.

Підходи:

- логічне зонування території - у межах території передбачено функціональний поділ на житлові зони;
- інтеграція у вулично - дорожню мережу - передбачено безпосередній виїзд на магістралі міського значення м. Кропивницького, при цьому влаштування в'їздів і виїздів організовано з урахуванням радіусів огляду, інтенсивності руху і вимог до безпеки.

Перспективні практики:

- використання принципу компактного планування: просторове рішення передбачає щільне та функціонально раціональне розміщення житла, що дозволяє оптимізувати витрати на утримання території та скоротити обсяг штучно покритих площ;
- безбар'єрність і орієнтація на доступність: у проєктних рішеннях передбачено інфраструктуру для маломобільних груп населення.

Просторове планування ділянки реалізує принципи функціональної логіки, економічної доцільності та сталого розвитку. Проєкт створює цілісне середовище для комфортного проживання, не порушуючи існуючого територіального балансу в межах територіальної громади.

Транспортна мобільність

Просторово - планувальні рішення території детального плану формуються з урахуванням сучасних підходів до організації транспортної мобільності. Вони спрямовані на забезпечення ефективного, безпечного та інклюзивного функціонування території з урахуванням потреб мешканців, громадського транспорту, пішоходів і велосипедистів.

Ключові принципи:

- транспортна доступність – територія має вигідне розташування поблизу магістралей міського значення м. Кропивницького;
- інклюзивність середовища – у межах території формуються умови для вільного пересування осіб з інвалідністю: передбачено безбар'єрний доступ до об'єктів, доступні тротуари.

Основні підходи:

- збереження стійкості внутрішнього середовища – транспортне обслуговування території реалізується з урахуванням відокремлення житлової зони від зовнішніх транзитних зв'язків;
- пішохідна зв'язаність – передбачено прокладання пішохідних маршрутів між ключовими об'єктами - житловими будинками, зонами відпочинку тощо;

Перспективні рішення:

- можливість інтеграції з громадським транспортом – завдяки близькості до маршрутної мережі міського транспорту м. Кропивницького.

Очікувані результати впровадження планувальних рішень - оптимізація транспортних потоків, покращення зв'язності з транспортними маршрутами, зменшення впливу транспорту на житлову забудову; забезпечення комфортного простору для всіх категорій проживаючих.

Довкілля та ресурси

Розвиток території, призначеної для розміщення садибної житлової забудови здійснюється з урахуванням сучасних екологічних викликів, адаптації до змін клімату та раціонального використання ресурсів. Проєктні рішення базуються на принципах сталого розвитку та мають на меті зменшення негативного впливу на довкілля при збереженні високої якості житлового середовища.

Запропоновані екологічні підходи:

- зменшення непридатного водовідведення - впроваджуються інфільтраційні системи для зливових вод, що запобігають накопиченню шкідливих речовин у ґрунті та зменшують навантаження на каналізацію;
- альтернативні матеріали та поверхні - використання покриттів з підвищеною водопроникністю (наприклад, перфорований бетон) на другорядних площах та місцях паркування транспорту;
- зниження енерговитратності - передбачено застосування енергоефективного освітлення, включаючи автономні LED-опори з живленням від сонячних батарей.

Управління відходами: проєктом передбачено сучасну систему збирання твердих побутових відходів із елементами сортування та тимчасового зберігання:

Згідно пункту 5.9 ДСТУ-Н Б Б.2.2-7:2013 «Настанова з улаштування

контейнерних майданчиків», згідно якого контейнерні майданчики повинні бути ізольовані від об'єктів обслуговування населення, господарських дворів і магістральних вулиць смугою зелених насаджень шириною не менше ніж 1,5 м, не повинні бути прохідними для пішоходів і транзитного руху транспорту.

В межах території розміщення об'єкту запроєктовано платформи для збирання твердих побутових відходів із роздільними контейнерами.

Таке рішення дозволяє оптимізувати використання простору, покращити санітарний стан, полегшити сортування на місці та передачу вторинної сировини на переробку, знизити навантаження на полігони.

Система управління побутовими відходами проєктованої території має відповідати місцевому плану управління відходами громади, згідно з вимогами Закону України «Про управління відходами». В подальшому, орган місцевого самоврядування має розробити та оприлюднити такі плани.

Територія не межує з об'єктами природно - заповідного фонду чи водними об'єктами, тому прямий вплив на екосистеми - мінімальний.

2.4 Інтегрована оцінка впливів.

Інтегрована оцінка впливів є ключовим інструментом узгодження рішень у сфері просторового планування з принципами сталого розвитку. Вона передбачає перехресну оцінку потенційних можливостей і загроз реалізації рішень у межах однієї сфери (транспорт, економіка, екологія, соціальна сфера) на інші сфери розвитку міста.

Соціальний аспект.

Можливості:

- підвищення якості життя мешканців за рахунок створення сучасного житлового комплексу садибного типу;

Загрози:

- тимчасове збільшення навантаження на територію частини міста Кропивницького під час будівельних робіт (шум, пил, транспорт); можливе короткострокове зростання трафіку в під'їзних зонах, що потребуватиме додаткових заходів безпеки та організації руху.

Оцінка впливу: позитивний у середньо - та довгостроковій перспективі.

Економічний аспект.

Можливості:

- залучення приватних інвестицій у розвиток житлового будівництва та соціальної інфраструктури; розвиток суміжних галузей;
- збільшення податкових надходжень до бюджету територіальної громади від нової забудови та експлуатації об'єктів; підвищення привабливості території для інвестицій;

- створення нових робочих місць у сфері будівництва, обслуговування.

Загрози:

- значний початковий обсяг інвестицій, особливо у впровадження сучасних енергоефективних та екологічних технологій; залежність реалізації від наявності інвестора або приватного партнерства.

Оцінка впливу:

- високий позитивний ефект у середньостроковій перспективі, за умови реалізації інфраструктурних компонентів.

Екологічний аспект.

Можливості:

- впровадження енергоефективних рішень (сонячні панелі, LED-освітлення, енергоефективні матеріали в будівництві); організація роздільного збору та сортування ТПВ;

- влаштування інфільтраційних систем для дощових вод;
- інтеграція природного ландшафту у житлове середовище для покращення мікроклімату.

Загрози:

- утворення «теплових островів» через збільшення щільності забудови та штучних покриттів; ущільнення ґрунтів, зменшення водопроникних поверхонь, ризику локальних підтоплень під час злив; тимчасове зростання викидів від будівельної техніки та транспорту під час робіт.

Оцінка впливу: умовно позитивний, за умови впровадження природоорієнтованих рішень і контролю за дотриманням екологічних стандартів.

Оцінка стійкості розвитку території у часовій динаміці:

Короткострокова перспектива (1–3 роки):

- запуск будівництва житлового комплексу — зведення житлових будинків садибного типу;

- інженерна підготовка території — прокладання під'їзних шляхів, мереж інженерного забезпечення, формування паркувальних зон;

- соціальна нейтральність — поступове заселення нової частини житлового комплексу, уникнення конфліктів з існуючою забудовою завдяки чіткому зонуванню;

- контрольований екологічний вплив — впровадження практик сталого проєктування.

Середньострокова перспектива (3–7 років):

- розвиток соціальної та комерційної інфраструктури — повноцінне функціонування інших об'єктів;

- формування локального житлово - соціального центру — територія стає повноцінним доповненням до садибної забудови частини міста Кропивницького, з посиленням якості житла та інвестиційної привабливості.

Довгострокова перспектива (7+ років):

- інтеграція до планувального каркасу агломерації — територія набуває статусу сучасного житлово - соціального центру територіальної громади;

- підвищення фіскального потенціалу громади — за рахунок активного використання ділянки під житлову та соціальну діяльність, зростання населення та податкових надходжень;

- збереження просторової рівноваги — завдяки ретельному зонуванню, інтеграції з природним ландшафтом та відсутності конфліктів з промисловими зонами.

2.5 Соціально – просторова модель території територіальної громади.

Положення території у системі розселення вищого рівня.

Територія детального плану, розташована в адміністративних межах Первозванівської територіальної громади.

Територія знаходиться в стратегічно вигідному розташуванні – на околиці м. Кропивницького.

У системі розселення та просторової організації регіону територія:

- має чітко виражену житлову та соціальну функцію, доповнюючи існуючу інфраструктуру новою садибною житловою забудовою;

- виконує інтегровану функцію — поєднання житлової забудови з соціальною інфраструктурою, транспортною доступністю, що сприяє збалансованому розвитку території.

Дана територія має високий потенціал для формування сучасного житлово - соціального комплексу, що сприятиме розвитку комфортного житлового середовища, залученню інвестицій у житлове будівництво, підвищенню якості життя та економічній активізації територіальної громади.

Демографічна ситуація та прогноз.

Територія, на яку розробляється детальний план, призначена для садибної житлової забудови, що передбачає розміщення постійного населення та формування нової житлової спільноти.

Проект має прямий позитивний демографічний ефект для громади в цілому, сприяючи приросту населення, зниженню міграційного відтоку, підвищенню народжуваності в молодих сім'ях та локальній економічній привабливості.

Житловий фонд та соціальна інфраструктура.

Територія, що підлягає детальному плануванню, передбачає формування садибної житлової забудови

Функціональне призначення — створення сучасного житлового середовища з повноцінною інфраструктурою для постійного проживання.

Зокрема, на території передбачається розміщення житлових будинків садибного типу.

Інженерна інфраструктура.

В межах території передбачено підключення до інженерних мереж:

- електропостачання — за рахунок проєктних мереж;
- водопостачання — за рахунок проєктних водопроводів;
- газопостачання — можливість підключення до газової інфраструктури;
- водовідведення — запроектовані згідно з вимогами нормативів — двохкамерні септики;
- телекомунікації - можливе підключення до існуючих волоконно - оптичних ліній зв'язку.

Розвиток даної території спрямований на забезпечення ефективного, безпечного й інклюзивного житлового середовища для мешканців з інтеграцією соціальної інфраструктури, без надмірного навантаження на існуючу структуру та з акцентом на сталий розвиток території.

2.6 Відродження традиційного середовища.

Детальним планом передбачається збереження традиційного середовища територіальної громади.

В межах земельної ділянки, щодо якої розробляється детальний план території, об'єкти культурної спадщини, їх території та зони охорони пам'яток культурної спадщини не зафіксовані.

Територія не відноситься до зони регулювання забудови.

ЧАСТИНА III. ОБГРУНТУВАННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ.

3.1 Просторово – планувальна організація території.

Територія проєктування розташована в східній частині від м. Кропивницького. Проєктними рішенням детального плану території передбачається створення території об'єктів садибної житлової забудови.

Планувальна структура формується з урахуванням компактного розвитку шляхом підвищення інтенсивності використання території з урахуванням неоднорідності функціональних якостей території.

Внутрішній адміністративно територіальний устрій.

Детальний план розроблено в межах адміністративної структури - Первозванівської територіальної громади, відповідно до затверджених меж.

Соціально-планувальна структура території.

Соціально-планувальна структура території визначається як система функціональних утворень, що забезпечують обслуговування населення, господарських потреб у межах території громади з урахуванням рівня доступності послуг та інтенсивності використання території.

У межах територіальної громади соціально - планувальна структура формується наступним чином:

- перший рівень (повсякденне обслуговування) - охоплює житлові райони торговельні об'єкти місцевого значення, об'єкти загального користування (дитячі садки, школи, медичні пункти, локальні адміністративні служби). Цей рівень відповідає за забезпечення щоденних потреб мешканців;
- другий рівень (періодичне обслуговування) - представлений безпосередньою територією як місцем концентрації ділових функцій, адміністративних послуг, освітніх закладів середнього рівня, медичних установ, культурних і торгівельних центрів.

Місце території, що підлягає детальному плануванню, у соціально - планувальній структурі територія безпосередньо інтегрується до житлової та соціальної структури громади як додаткове житлове утворення. Територія входить до сільбищної території громади, доповнюючи існуючу садибну житлову забудову. Відповідно до структури обслуговування, територія розглядається як частина функціональної зони комплексного житлово - соціального розвитку, орієнтованої на забезпечення комфортного постійного проживання.

Функціонально - планувальна структура території.

Територія, що розроблена детальним планом території, розташована в східній частині від міста Кропивницького.

Функціональне призначення території детального планування - для садибної житлової забудови, вона має комплексну житлово - соціальну функцію та передбачає розміщення житлових будинків садибного типу.

Архітектурно-планувальна структура території.

Архітектурно - планувальна структура території визначається взаємним просторовим розміщенням основних функціональних елементів – вулично - дорожньої мережі, планувальних осей, житлових утворень, інженерної інфраструктури та особливостей рельєфу. Вона формує просторовий каркас, що забезпечує зручність проживання, ефективність функціонування соціальної інфраструктури, безпечну та комфортну транспортну мобільність,

а також гармонійну інтеграцію забудови.

Згідно зі Законом України «Про охорону земель» проєктними рішеннями передбачені заходи щодо: максимального збереження площі земельної ділянки з ґрунтовим і рослинним покривом; недопущення порушення гідрологічного режиму; дотримання екологічних вимог, установлених законодавством України, при проєктуванні, розміщенні та будівництві об'єктів.

Відповідно до пункту 4 статті 15 Закону України «Про екологічну мережу України» регіональні та місцеві схеми формування екомережі, програми у сфері формування, збереження та використання екомережі є основою для розроблення усіх видів проєктної документації при здійсненні землеустрою, розробці містобудівної документації, а також здійсненні господарської та іншої діяльності.

Внутрішня мережа проїздів сформована з урахуванням:

- безконфліктного руху автомобілів та пішоходів;
- розділення потоків - проїзди для під'їзду спецтранспорту (швидка, пожежна), гостьові парковки та внутрішньоквартальні пішохідні зв'язки;
- оптимального з'єднання з існуючими транспортними магістралями;
- нормативних параметрів — ширина проїздів, радіуси поворотів, оглядовість, безбар'єрність, освітлення, тротуари з пониженнями для маломобільних груп.

Зовнішні інтереси.

У межах розроблення даного детального плану території об'єкти державних інтересів, визначені Генеральною схемою планування території України та схемою планування території Кіровоградської області відсутні.

Щодо інтересів суміжних територіальних громад, то територія, на яку розробляється детальний план території, повністю розташована в адміністративних межах Первозванівської територіальної громади та не перетинає меж інших громад і не має безпосереднього впливу на них.

Проєктні рішення не створюють впливу на суміжні адміністративно - територіальні одиниці, не формують транскордонних або міжмуніципальних взаємодій, які б потребували погодження або врахування зовнішніх інтересів.

У межах розроблення детального плану зовнішні інтереси, що підлягають врахуванню або узгодженню, відповідно до положень Генеральної схеми планування території України, відсутні. Проєкт реалізується в межах виключної компетенції Первозванівської територіальної громади, без просторового чи функціонального впливу на інші території.

Території з особливими перспективами розвитку

Згідно з підходами, визначеними містобудівною документацією

вищого рівня та методичними рекомендаціями щодо формування комплексних планів просторового розвитку територіальних громад, до територій з особливими перспективами розвитку можуть належати:

- ділянки для комплексної реконструкції або функціонального оновлення;
- інвестиційно привабливі території, розташовані в зонах транспортного впливу;
- індустриальні парки або території зі спеціальним економічним статусом;
- території, що постраждали внаслідок збройної агресії, потребують розмінування чи відновлення;
- ділянки, визначені як пріоритетні для деталізації у межах генеральних або комплексних планів.

Територія, охоплена цим детальним планом не входить до переліку пошкоджених або відновлюваних у межах повоєнної відбудови, не є замінованою, а також не передбачає реалізації державних програм реконструкції. Водночас вона має виражену інвестиційну привабливість і стратегічне функціональне значення,

З огляду на спеціалізований профіль та сприятливу локацію, дана територія може бути включена до переліку пріоритетних для деталізації у складі майбутнього комплексного плану просторового розвитку Первозванівської територіальної громади. Запропонований детальний план території виконує роль стратегічного документу напередодні реалізації інвестиційних проєктів.

Згідно постанови Кабінету Міністрів України 926 від 01.09.2021 № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» підрозділ не розробляється у складі детального плану території, а тому поданий у скороченому варіанті.

3.2 Ландшафтне планування.

З метою охорони навколишнього природного середовища передбачається виконання детального плану території з урахуванням заходів з охорони ґрунтів, водного та повітряного басейнів, рослин.

При виконанні планувальних та інших земляних робіт ґрунтовий шар, придатний для використання, повинен попередньо зрізатися і складуватися в спеціально відведених місцях для подальшого відновлення.

Мінімізація впливу на навколишнє середовище забезпечується комплексом робіт і заходів які передбачаються проєктно – кошторисною документацією на наступних стадіях проєктування за погодженням зацікавлених служб.

Заходи для забезпечень нормативного стану поверхневих і підземних вод під час будівництва включають влаштування будівельного майданчику з твердим покриттям та оснащення робочих місць інвентарними контейнерами для збирання побутових та будівельних відходів.

Асфальтобетонне покриття проїздів, доріжок і майданчиків запобігає забрудненню підземних вод.

Необхідно визначити та упорядкувати місця тимчасового складування побутових відходів, згідно вимог чинного законодавства. Вивіз за договором спеціалізованою організацією за межі території проєктування.

Виходячи з цього, проєктуванням передбачається ряд основних принципів:

- збереження і раціональне використання природних ресурсів;
- дотримання нормативів допустимих рівнів екологічного навантаження на природне середовище;
- дотримання протипожежних та санітарних нормативів.

Рослинний шар ґрунту, що утворюється внаслідок влаштування фундаментів, проїздів, мереж, проведення вертикального планування, використовується для покращення поверхні землі.

До початку проєктування необхідно провести лабораторні дослідження щодо оцінки існуючого санітарно – гігієнічного стану земель, водного й повітряного басейнів, рівнів шумового, електромагнітного й радіаційного забруднення тощо.

3.2.1 Перспективи використання природного потенціалу території.

Територія проєктування детального плану розташована в східній частині від м. Кропивницького.

Згідно з ДБН В.1.2.-2006 характерне вітрове навантаження становить 450 Па для 2 зони, характерне снігове навантаження становить 1400 Па для 4 району.

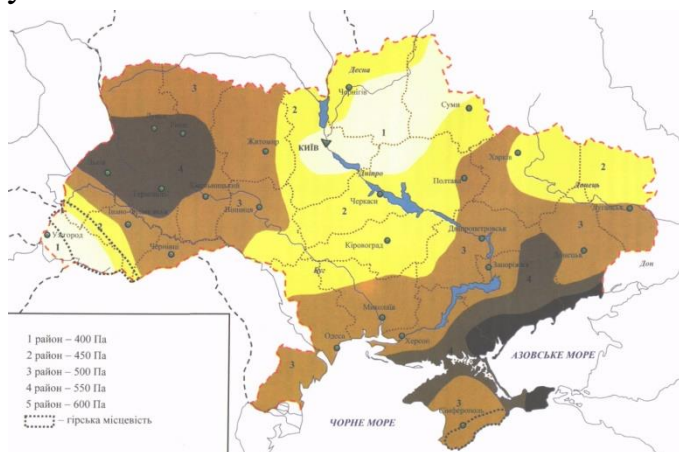


Рис. 3. Карта районування території України за характеристичними значеннями вітрового тиску



Рис. 4. Карта районування території України за характеристичними значеннями ваги снігового покриву

Територія опрацювання не розташована в межах території та об'єктів природно заповідного фонду, їх охоронних зонах, землях, зарезервованих для заповідання, прибережних захисних смуг, інших територіях екологічної мережі.

Територію дослідження не включено до переліків територій та об'єктів екологічної мережі.

В цілому, природно - кліматичні умови на території проєктування не мають значних територіальних коливань і є сприятливими для обраного господарського освоєння території.

3.2.2 Усунення загроз та конфліктів природокористування.

Щоб уникнути великих земляних робіт та максимально зберегти природну екосистему на ділянці має бути мінімальний перепад висот.

3.2.3 Формування екологічної мережі території.

Згідно Закону України «Про екологічну мережу України», структурні елементи екомережі – території екомережі, що відрізняються за своїми функціями. Вони є цінними компонентами ландшафту та біорізноманіття регіону, забезпечують міграцію тварин тощо.

Відповідно цим детальним планом території не пропонуються нові ділянки екомережі, оскільки для території проєктування є більш актуальним впровадження заходів з адаптації до зміни клімату та оптимізація благоустрою.

3.2.4 Благоустрій території.

Проєктом передбачається комплексний благоустрій і озеленення території. Вільні від забудови та покриття території підлягають озелененню та благоустрою (освітлення території, місця відпочинку та ін.) Для

благоустрою відповідної території об'єкта необхідно виконати декілька видів озеленення: об'ємне – чагарники, декоративні насадження, партерне – газони, квітники. Не дозволяється озеленення території кущами та деревами, що виділяють під час цвітіння волокнисті матеріали та пухнасте насіння.

В межах протипожежних відстаней посадка дерев хвойних порід не допускається. Відстань від будівель та споруд до осі посадки дерев та чагарників слід приймати згідно ДБН Б.2.4-3-95.

Для озеленення використати асортимент дерев, чагарників і квітів стійких до місцевих кліматичних умов, до пилу та органічного забруднення атмосфери. При цьому влаштування квітників необхідно проводити сортами квітів, які б забезпечували послідовне безперервне цвітіння на протязі тривалого Система зелених насаджень повинна сприяти захисту території від пилу і впливу шуму.

Сміття виноситься на сміттевий майданчик та вивозиться спеціальним транспортом.

Територія проєктування повинна бути належним чином благоустроєна та освітлена. Замощення проїздів - асфальтобетон, пішохідної частини - фігурні елементи мощення.

Обов'язковий перелік об'єктів елементів благоустрою повинен відповідати вимогам ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території».

Організація системи збирання побутових відходів та її транспортування, утилізації чи переробки повинна здійснюватися відповідно до ЗУ «Про відходи», ЗУ «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення», ЗУ «Про охорону навколишнього середовища».

Установи та організації зобов'язані забезпечувати екологічно безпечне зберігання, транспортування, використання, знищення, знешкодження побутових відходів, розробляти і здійснювати заходи щодо запобігання та ліквідації наслідків шкідливого впливу біологічних факторів на навколишнє природне середовище та здоров'я людини.

Для правильного поводження з відходами необхідно заключити договір з постачальниками послуг надання послуг із поводження з відходами.

На території проєктування існуючий благоустрій відсутній.

Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених МОЗ від 19.06.1996 №173, вільні від забудови території підлягають озелененню та благоустрою.

Проектними рішеннями передбачено організацію проїздів до території садибної житлової забудови.

Згідно з підпунктом 2 пункту 67 Постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 року № 926 «Про затвердження Порядку розроблення,

оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», розділ «Ландшафтне планування» підлягає обов'язковому розробленню у складі комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, а також у складі генерального плану населеного пункту (за його наявності), якщо комплексний план ще не затверджено. Тому розділ «Ландшафтне планування» виконується не в повному обсязі.

3.3 Інженерна підготовка і захист території.

(розділ 3.3 не підлягає публікації на геопорталі Містобудівного кадастру на державному рівні).

3.4 Обмеження у використанні земель.

3.4.1 Існуючі обмеження у використанні земель.

В межах території проєктування за даними Державного земельного кадастру, відомості про обмеження у використанні земельних ділянок, встановлені Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету міністрів України від 17.10.2012 № 1051 - не зареєстровані.

Ділянки не відносяться до земель водного, природно - заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, лісгосподарського призначення.

3.4.2 Проєктні обмеження у використанні земель.

На території детального планування не знаходяться об'єкти на які встановлюються обмеження. Територія не зазнає впливу шкідливих викидів від підприємств.

Територія проєктується для розташування одного виду об'єктів – житлової садибної забудови.

Згідно додатку 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 року № 821) перелік обмежень на даний час не встановлений.

Перелік об'єктів інженерної інфраструктури

Найменування об'єкта	Нормативна (згідно стану використання на час початку розроблення ДТП) ССЗ, або охоронна зона (м)	Власник/ користувач/ орендар
Трансформаторна підстанція	10 м	Приватна власність

**Нормативні планувальні обмеження для існуючих об'єктів
комунального господарства, інженерних мереж, що мають вплив на
територію**

Назва об'єкту	Нормативна СЗЗ/ОЗ, (м)	Посилання на нормативний документ
Кабельні лінії електропередачі 10 кВ	-/1,0	Постанова КМУ від 27 грудня 2022 р. № 1455
Повітряні лінії електропередачі 10 кВ	-/10,0	«Про затвердження правил охорони електричних мереж»

**Нормативні планувальні обмеження для існуючих об'єктів систем
водопостачання, що мають вплив на територію**

Назва об'єкту	Нормативна СЗЗ/ОЗ, (м)	Посилання на нормативний документ
Водопровід	5,0	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»
Каналізація	3,0	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»

**Нормативні планувальні обмеження щодо використання земель та
земельних ділянок**

Найменування об'єкта	Нормативна (згідно стану використання на час початку розроблення ДТП) СЗЗ, або охоронна зона (м)	Власник/ користувач/ орендар
Прибережна захисна смуга вздовж річок	50 м	Комунальна власність

Відомості про обмеження у використанні земель та режимоутворюючі об'єкти, які обумовлюють наявність відповідних обмежень, вносяться до Державного земельного кадастру на підставі електронних документів окремо на кожен об'єкт Державного земельного кадастру (в разі, коли відомості про такі режимоутворюючі об'єкти та обмеження ще не внесені до Державного земельного кадастру).

Проект виконано з дотриманням вимог Земельного кодексу України, в тому числі зі статтями 60 та 61.

3.4.3 Встановлені обмеження у використанні земель.

Встановлені обмеження у використанні земель - це інформація щодо

обмежень у використанні земель, які встановлюються комплексним планом, а також щодо режимоутворюючих об'єктів, які обумовлюють наявність відповідних обмежень.

Відомості про встановлені комплексним планом обмеження у використанні земель та режимоутворюючі об'єкти, які обумовлюють наявність відповідних обмежень, вносяться до Державного земельного кадастру на підставі електронних документів окремо на кожен об'єкт Державного земельного кадастру (у разі, коли відомості про такі режимоутворюючі об'єкти та обмеження ще не внесені до Державного земельного кадастру).

На територію детального плану комплексний план не розроблявся.

На земельні ділянки території опрацювання встановлюються обмеження у використанні земельних ділянок, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру. Переліки обмежень щодо використання земельних ділянок (додаток 6 до Порядку, затвердженого Постановою КМУ від 17.10.2012 р. № 1051).

№	Назва обмеження	клас обмеження	Площа обмеження, га
1	Територія в червоних лініях	1	-
2	Територія в зелених лініях	1	-
3	Територія в блакитних лініях	1	-
4	Територія в жовтих лініях	1	-
5	Територія в лініях регулювання забудови	1	-
6	Санітарно-захисні зони навколо об'єкта	2	-
7	Санітарні відстані (розриви) від об'єкта	2	-
10	Водоохоронні зони	2	-
11	Прибережно - захисні смуги вздовж річок, навколо водойм та на островах	2	-
13	Пляжні зони	2	-
14	Території, до складу якої входять земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності.	2	-

3.5. Функціональне зонування території

Межі детального плану території прийняті згідно із завданням на проєктування та функціонально обумовлених потреб.

Територія опрацювання - загальна площа 6,35 га, площа земельних ділянок, на які виконується детальний план території - 2,0000 га, кадастрові номери земельних ділянок 3522580900:02:000:5161, 3522580900:02:000:5162, які розташовані на території Первозванівської територіальної громади.

За цільовим призначенням, на даний час земельні ділянки відносяться до – 01.03 для ведення особистого селянського господарства, планується змінити цільове призначення на – 02.01 для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

За функціональним використанням територію пропонується віднести до території житлової садибної забудови – 10102.0.

Територія, щодо якої здійснюється детальне планування, межує з землями встановленого користування.

Функціональне зонування території детального планування визначається відповідно до Додатку 60 Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 (із змінами), та п. 6.22 і п. 7.17 ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні».

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

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок	
підгрупи	класу	підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
1	Сельбищні території					
	01	02	10102.0	території житлової садибної забудови	02.01; 08.01	02.05; 02.06; 02.09; 02.12;03.02; 03.03; 03.05; 04.10;05.01; 07.02; 07.08;03.06 (в частині резиденцій);03.07; 03.08; 03.12; 03.13;03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних

						обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
--	--	--	--	--	--	--

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА.

Нове будівництво житлового будинку садибного типу на земельній ділянці з кадастровим номером...xxxxxxxxxxx, Кіровоградська область, Кіровоградський район, Первозванівська територіальна громада.

1. Вид будівництва: нове будівництво.
2. Інформація про замовника: _____
3. Відповідність на дату надання містобудівних умов та обмежень цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні: згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
4. Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах: до 2ш м
5. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: до 40 %.
6. Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): 70 осіб/га.
7. Мінімально допустимі відстані від об'єкта що проєктується, до червоних ліній «3», ліній регулювання забудови «-», існуючих будинків та споруд: від 1,0 м до 10 м.
8. Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони

охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно – заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони): до історико - культурних пам'яток не належать.

9. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проєктується, до існуючих інженерних мереж: відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»

3.6 Просторова композиція території.

Просторова композиція території, визначена у складі даного детального плану, формується відповідно до комплексного функціонального призначення — будівництво житлових будинків садибного типу. Композиційне рішення базується на квартальному принципі організації простору, що забезпечує логічне та безпечне функціонування житлових кварталів, соціальних об'єктів, пішохідних і транспортних зв'язків, а також гармонійне поєднання житлової забудови з зеленими та рекреаційними зонами.

На території, що підлягає детальному плануванню, передбачається нове будівництво садибної житлової забудови. Обсяги забудови розраховані відповідно до територіальних ресурсів та розвитку зазначеної території.

Плановане житлове будівництво формуватиметься на сформованих земельних ділянках. Загальна середня житлова забезпеченість в межах проєктування на кінець розрахункового строку становитиме 23,4 м² на 1 людину.

Коефіцієнт сімейності в проєктній садибній забудові складає 2,5

3.7 Транспортна мобільність та інфраструктура.

3.7.1 Транспортні зв'язки та транспортний попит.

Транспортна доступність до території, що розглядається, виконуються по основних проєктних проїздах. Проєктна пішохідна - транспортна мережа території ув'язана з існуючою вуличною мережею.

В межах детального плану території мережі зовнішнього транспортного сполучення відсутні. Пропозиції для забезпечення сполучення із міжнародними та національними транспортними коридорами, залізничними та автомобільними магістралями, вокзалами, з урахуванням використання існуючої транспортної мережі – відсутні.

Основні характеристики транспортного попиту:

- міграція: щоденний рух мешканців садибної житлової забудови до робочих місць у тому числі і в місті Кропивницькому та зворотний потік, а також внутрішньокomплексний рух (до магазинів, зон відпочинку), що формує стійкий попит на громадський транспорт, пішохідні зв'язки;

- забезпеченість транспортом задовільна, наявні маршрути транспортного сполучення, проте потреба у додаткових ресурсах громадського транспорту, велодоріжках для обслуговування мешканців житлового масиву потребує подальшого аналізу в межах комплексного планування території громади.

Розділ підготовлено з урахуванням специфіки проєктованої території. Водночас, у повному обсязі подібна інформація, відповідно до пункту 67 Постанови КМУ № 926, підлягає обов'язковому опрацюванню у складі комплексного плану просторового розвитку територіальної громади або генерального плану населеного пункту.

3.7.2 Організація транспортної мережі.

Відповідно до положень чинного законодавства, зокрема пункту 67 Постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 року № 926, підрозділ «Організація транспортної мережі» у повному обсязі підлягає опрацюванню у складі комплексного плану просторового розвитку територіальної громади або генерального плану населеного пункту, що розробляється окремо.

Разом із тим, у межах даного детального плану території, організація транспортної структури розглядається з урахуванням специфіки проєктованої функції - садибної житлової забудови.

Характеристика транспортного середовища:

Внутрішньо-територіальна мережа. У межах території детального планування передбачається створення квартальної вулично - дорожньої структури, яка забезпечуватиме зручне та безпечне маневрування легкового транспорту; чіткий поділ потоків на автомобільний, пішохідний та велосипедний, під'їзд до житлових будинків через внутрішньо квартальні проїзди.

Таким чином, транспортна організація території забезпечує функціональну автономність житлових будинків, мінімізує ризики конфліктів з транзитним транспортом та дозволяє інтегрувати ділянку до транспортного каркасу без надмірного навантаження на існуючу вулично - дорожню мережу.

Згідно Постанови КМУ від 1 вересня 2021 року № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та

затвердження містобудівної документації» підрозділ не розробляється у складі детального плану території.

3.7.3 Дорожньо - транспортна інфраструктура.

Зручність, безпека та оптимальна доступність – основні вимоги, які є критерієм при організації схеми руху транспорту для території.

В проєктованій території пропонується організація оптимальної вуличної мережі, враховуючи існуючі вулиці. Використання житлових вулиць та проїздів передбачається переважно для руху індивідуальних автомобілів та спецтранспорту (автомобілі пожежної охорони, швидкої допомоги, обслуговування інженерних мереж, вивозу сміття і т.п.).

Ширина проїздів в червоних лініях приймається 10,50 м, ширина проїзної частини проїздів до житлових будинків передбачається 5,5 м, згідно з вимогами ДБН Б.2.2-12:2019, п. 6.1.27.

Постійне зберігання індивідуальних автомобілів мешканців нової забудови планується на присадибних ділянках.

В проєктованій території пропонується облаштування пішохідної мережі, вздовж проїздів, необхідне влаштування тротуарів шириною 1,8 м.

Внутрішня мережа автомобільних проїздів призначена для руху всіх видів автомобілів.

Профілі вулиці в червоних лініях, радіуси поворотів прийняті відповідно до нормативів ДБН В.2.3-4:2015 «Автомобільні дороги» та ДБН Б.2.2-12:2019.

Рух транспортних засобів по вулицях і проїздах регулюється за допомогою дорожніх знаків і горизонтальної розмітки проїзної частини. Для підвищення безпеки руху в нічні години передбачається освітлення ліхтарями.

В місцях пішохідних переходів наноситься розмітка типу «зебра» і встановлюються відповідні дорожні знаки, при цьому необхідно обладнати пандусами - з'їздами для проїзду інвалідних колясок.

Для підвищення безпеки руху в нічні години на вулицях, проїздах та в цілому по території ДПТ передбачається освітлення ліхтарями, згідно з вимогами ДСТУ 3787-97

Транспортне обслуговування території здійснюється по існуючим житловим вулицям, що оточують забудову та інші функціональні території.

Основу структури вуличної мережі території проєктування складають існуючі вулиці до зазначеної території.

Рух безпосередньо по території здійснюється легковим, грузовим транспортом, спецтехнікою (пожежних машин, технікою для обслуговування інженерних мереж тощо).

3.7.4 Організація громадського транспорту.

Громадський транспорт поруч території наявний, автобусний маршрут № 119.

Відповідно до чинних нормативних вимог, зокрема пункту 67 Постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 року № 926, підрозділ «Організація громадського транспорту» у повному обсязі підлягає розробленню у складі комплексного плану просторового розвитку територіальної громади або генерального плану населеного пункту.

3.7.5 Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури.

Зовнішні пішохідні зв'язки ув'язані з територією детального планування. Внутрішні пішохідні зв'язки у вигляді внутрішньо - пішохідних тротуарів та проїздів загального користування.

Відповідно до чинних вимог, зокрема ДБН В.2.3-4:2015, та пункту 67 Постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 року № 926, підрозділ «Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури» у повному обсязі розробляється у складі генерального плану населеного пункту або його планувальних рішень. Разом з тим, у межах цього детального плану території, що охоплює садибну житлову забудову, передбачені ключові просторові рішення щодо забезпечення безпечної та інклюзивної пішохідної та велосипедної доступності.

3.7.6 Організація паркувального простору.

Зберігання легкових автомобілів передбачається на території присадибних земельних ділянок.

Також біля житлового будинку проєктними рішення плануються відкриті майданчики для парковки легкових автомобілів.

У межах даного детального плану території відповідно до вимог пункту 67 Постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 року № 926, «Організація паркувального простору» розробляється з урахуванням функціонального призначення території, а також нормативних вимог ДБН Б.2.2-19:2019 щодо розміщення місць для паркування легкового транспорту.

Розділ 3.8 Інженерне забезпечення території.

Розділ 3.9 Інженерно – технічні заходи цивільного захисту.

(розділи 3.8; 3.9 не підлягають публікації на геопорталі

Містобудівного кадастру на державному рівні).

ЧАСТИНА IV. ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ.

4.1 План реалізації містобудівної документації.

Впорядкування території детального планування - це розміщення нової забудови, проведення інженерної підготовки, облаштування інженерно - транспортної інфраструктури, благоустрій території тощо, має здійснюватись комплексно.

Черговість реалізації ДПТ наступна:

1. Інженерна підготовка території.
2. Розміщення садибної житлової забудови.
3. Влаштування благоустрою прилеглої території.

Черговість будівництва об'єктів обслуговування буде визначатись, виходячи із наявності інвест - пропозицій.

Режим використання та забудови території проєктування визначається з урахуванням наявних планувальних обмежень та схеми планування території.

Режим використання території обумовлений необхідністю сталого розвитку території, виділення елементів планувальної структури території проєктування, встановлення параметрів розвитку елементів планувальної структури та меж зон розміщення об'єктів капітального будівництва.

Для перспективної містобудівної діяльності території в межах проєктування не передбачаються.

Розвиток території в межах розробленого детального плану території повинен здійснюватись виключно до затвердженої містобудівної документації.

Не задіяні для містобудівного освоєння території на перспективу визначені як території благоустрою та зелених насаджень загального користування і забудові не підлягають.

Розрахунковий термін реалізації – від 3 років до 10.

Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» містобудівна документація підлягає розгляду на громадських слуханнях. Порядок проведення громадських слухань визначено постановою Кабінету Міністрів України.

Загальна доступність матеріалів містобудівної документації забезпечується шляхом інформування членів територіальної громади - оприлюднення через геопортал Містобудівного кадастру на державному рівні (за наявності технічної можливості), на веб-сайті сільської ради та веб-сайті замовника щодо проведення громадських обговорень, а також у загальнодоступному місці у приміщенні такого органу, крім частини,

що належить до інформації з обмеженим доступом відповідно до законодавства. Зазначена частина може включатися до складу детального плану території як окремий розділ.

Місцевий орган влади забезпечує оприлюднення детального плану території протягом 10 днів з дня його затвердження.

Містобудівна документація розглядається і затверджується місцевим органом влади протягом 30 днів з дня його подання, а за відсутності затвердженого в установленому цим Законом порядку плану зонування території - відповідною сільською, селищною, міською радою.

4.2 Землеустрій.

4.2.1 Заходи з землеустрою.

Детальним планом передбачається створення нових земельних ділянок.

4.2.2 Реєстрація земельних ділянок.

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування за результатами складення документації із землеустрою після її погодження у встановленому порядку та до прийняття рішення про її затвердження органом державної влади або органом місцевого самоврядування (у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню таким органом) шляхом відкриття Поземельної книги на таку земельну ділянку.

4.2.3 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:

- у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
- шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;
- шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проєктами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проєктами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проєктами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- шляхом інвентаризації земель у випадках, передбачених законом;

- за проєктами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);
- за затвердженими комплексними планами просторового розвитку території територіальних громад, генеральними планами населених пунктів, детальними планами території.

В межах території детального плану передбачається формування нових земельних ділянок.

Територія, на яку розробляється детальний план, знаходиться за межами населеного пункту на земельних ділянках з кадастровими номерами 3522580900:02:000:5161, 3522580900:02:000:5162, які знаходяться у приватній власності.

Відповідно до проєктних рішень на території передбачаються земельні ділянки, які будуть використовуватись для садибної житлової забудови.

Класифікація проєктних земельних ділянок.

1	Кадастрові номери земельних ділянок	
2	Категорія земель	02 Землі житлової та громадської забудови
3	Вид цільового призначення земель	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
4	Код виду цільового призначення	02.01
5	Назва земельних угідь	Малоповерхова забудова
6	Код угідь згідно КВЗУ	007.01
7	Площа, га	2.0000

4.3 Охорона навколишнього природного середовища (СОО).

Розміщення об'єктів садибної житлової забудови на зазначеній земельній ділянці відповідає нормативно – правовим актам в Україні.

Розділ «Охорона навколишнього природного середовища» (СОО) в детальному плані території не виконується з наступних підстав.

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 проєкту містобудівної документації, одночасно є звітом про стратегічну екологічну оцінку, який має відповідати вимогам Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку».

Згідно статті 2 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» стратегічна екологічна оцінка обов'язково проводиться щодо проєктів детального плану території, які відповідають одночасно двом критеріям, а саме: які стосуються сільського господарства, лісового господарства, рибного господарства, енергетики, промисловості, транспорту, поводження з відходами, використання водних ресурсів, охорони довкілля, телекомунікацій, туризму, містобудування або землеустрою (схеми) **та** виконання яких 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 (далі - території з природоохоронним статусом), крім тих, що стосуються створення або розширення територій та об'єктів природно - заповідного фонду.

Аналогічні положення зазначені в розділі II «Методичні рекомендації щодо здійснення стратегічної екологічної оцінки містобудівної документації», затверджені наказом Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 18.10.2023 № 705:

«СЕО підлягають не всі проєкти МД, а лише ті, виконання яких передбачатиме:

реалізацію видів діяльності (або які містять види діяльності та об'єкти), щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури ОВД (стаття 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля»),

або які вимагають оцінки, зважаючи на ймовірні наслідки для територій та об'єктів природно-заповідного фонду та екологічної мережі».

Статтею 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» встановлено перелік видів планової діяльності та об'єктів щодо яких здійснюється оцінка впливу на довкілля.

Проєктом детального плану території передбачається розміщення об'єктів, що не підпадають під перелік видів планової діяльності та об'єктів, що регулюються Законом України «Про оцінку впливу на довкілля» і не входять до переліку об'єктів природно – заповідного фонду та екологічної мережі, а тому розділ СЕО не виконується.

ОСНОВНІ ТЕХНІКО – ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	Значення показників	
			Існуючий стан	Проектний стан
1	2	3	4	5
1. Територія				
1.1	Територія опрацювання	га	-	1,3845
1.2	Територія у межах проекту, у тому числі:	га	2,0000/100	2,0000/100
1.3	- житлова забудова, у тому числі:	га	-	2,0000
2. Населення				
2.1	Чисельність населення, всього, у тому числі:	осіб	-	104
3. Житловий фонд				
3.1	Житловий фонд, всього, у тому числі	м ²	-	2340,00
4. Вулично – дорожня мережа				
4.1	Протяжність вулично – дорожньої мережі			
5. Інженерне обладнання				
	<i>Водопостачання</i>			
	Водоспоживання, всього	м ³ /добу	-	30
	<i>Каналізація</i>			
	Сумарний об'єм стічних вод	м ³ /добу	-	30
	<i>Електропостачання</i>			
	Розрахункова потужність	кВт		170
	<i>Газопостачання</i>			
	Витрати газу, всього	м ³ /год		128

ДОДАТКИ