ФОП БЕРЕЗОВСЬКА Г.П.
РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ
Реєстраційний номер облікової картки платника податків: 3325714961
Дата та номер запису в ЄДР: 07.07.2021, 2010350000000011641
Юридична адреса: 90157, Закарпатська обл., с. Лоза, буд. 251
E-mail: fop.bgp@gmail.com, тел: 0938418670

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ОРІЄНТОВНОЮ ПЛОЩЕЮ 35,0000 ГА. З МЕТОЮ ВИЗНАЧЕННЯ ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ, ПРОСТОРОВОЇ КОМПОЗИЦІЇ, ПАРАМЕТРІВ ЗАБУДОВИ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ ЗА АДРЕСОЮ: ЗАКАРПАТСЬКА ОБЛАСТЬ, ХУСТСЬКИЙ РАЙОН, ХУСТСЬКА МІСЬКА ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА, ЗА МЕЖАМИ С. КІРЕШІ

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ
(ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА)
ТОМ 1 (КНИГА)

ЗАМОВНИК:	ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ ХУСТСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ ЗАКАРПАТСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВИКОНАВЕЦЬ:	ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ БЕРЕЗОВСЬКА Г.П.

КИЇВ–2026

ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ **БЕРЕЗОВСЬКА Г.П.**
РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ
Реєстраційний номер облікової картки платника податків: 3325714961
Дата та номер запису в ЄДР: 07.07.2021, 2010350000000011641
Юридична адреса: 90157, Закарпатська обл., с. Лоза, буд. 251
E-mail: fop.bgp@gmail.com, тел: 0938418670

Арх. № ДПТ-232-01

Прим. № _____

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ОРІЄНТОВНОЮ ПЛОЩЕЮ 35,0000 ГА. З МЕТОЮ ВИЗНАЧЕННЯ ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ, ПРОСТОРОВОЇ КОМПОЗИЦІЇ, ПАРАМЕТРІВ ЗАБУДОВИ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ ЗА АДРЕСОЮ: ЗАКАРПАТСЬКА ОБЛАСТЬ, ХУСТСЬКИЙ РАЙОН, ХУСТСЬКА МІСЬКА ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА, ЗА МЕЖАМИ С. КІРЕШІ

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ
(ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА)
ТОМ 1 (КНИГА)

Замовник:	Виконавчий комітет Хустської міської ради Закарпатської області
Договір:	№ 232 від 23 липня 2026 року

Фізична особа-підприємець _____ Березовська Г.П.

Головний архітектор проєкту _____ Березовська Г.П.

КИЇВ–2026

Містобудівна документація місцевого рівня «Детальний план території орієнтовною площею 35,0000 га. з метою визначення планувальної організації, просторової композиції, параметрів забудови та функціонального призначення території для багатоквартирної забудови за адресою: Закарпатська область, Хустський район, Хустська міська територіальна громада, за межами с. Кіреші» розроблена відповідно до чинних норм, правил та стандартів.

Авторський колектив проєкту:

Головний архітектор проєкту	Г. Березовська	_____
Головний архітектор	А. Заброда	_____
Інженер-землевпорядник	Є. Калюжний	_____
Еколог	Є. Веселова	_____

СКЛАД ПРОЄКТУ

Позначення	Найменування матеріалів	Масштаб	Арх. № / Інв. №
I. Текстова частина			
ТОМ 1	Стратегія просторового розвитку (Пояснювальна записка)	книга	Арх. № ДПТ-232-01
ТОМ 1	Стратегія просторового розвитку (Пояснювальна записка)	брошура	Інв. № ДПТ-232-01
ТОМ 2	Звіт про стратегічну екологічну оцінку проєкту документу державного планування	книга	Арх. № ДПТ-232-02
II. Додатки			
III. Графічні матеріали			
ДПТ-1	Опорний план існуючого стану використання території проектування. Існуючі обмеження у використанні земель	1:1 000	Арх. № ДПТ-232-03
ДПТ-1	Опорний план існуючого стану використання території проектування. Існуючі обмеження у використанні земель	1:1 000	Інв. № ДПТ-232-03
ДПТ-2	План розподілу земель за категоріями земель та формою власності, план розподілу земель за угіддями, збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування	1:1 000	Арх. ДПТ-232-04
ДПТ-3	Схема озеленення та благоустрою території	1:1 000	Арх. № ДПТ-232-05
ДПТ-4	Схема інженерної підготовки і захисту території	1:1 000	Інв. № ДПТ-232-06
ДПТ-5	Схема обмежень у використанні земель	1:1 000	Інв. № ДПТ-232-07
ДПТ-6	Схема просторової композиції території	1:1 000	Арх. № ДПТ-232-08
ДПТ-7	Схема транспортної мобільності та інфраструктури	1:1 000	Арх. № ДПТ-232-09
ДПТ-8	Схема інженерного забезпечення території	1:1 000	Інв. № ДПТ-232-10
ДПТ-9	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час	1:1 000	Інв. № ДПТ-232-11
ДПТ-10	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий період	1:1 000	Інв. № ДПТ-232-12
ДПТ-11	Проектний план	1:1 000	Арх. № ДПТ-232-13
ДПТ-12	План землевпорядних заходів	1:1 000	Арх. № ДПТ-232-14
ДПТ-13	Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури громади	б/м	Арх. № ДПТ-232-15
IV. Матеріали на електронних носіях			
CD-1	Текстові та графічні матеріали	CD-диск	Арх. № ДПТ-232-16
CD-1	Текстові та графічні матеріали	CD-диск	Інв. № ДПТ-232-16

ЗМІСТ

ПЕРЕДМОВА **7**
ЧАСТИНА І. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ **9**
1.1. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО РОЗСЕЛЕННЯ, ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ **9**
1.2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ **9**
1.3. ОЦІНКА СТРУКТУРИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ **10**
1.3.1. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ *11*
1.3.2. РОЗПОДІЛ ЗЕМЕЛЬ ЗА КАТЕГОРІЯМИ ТА ФОРМАМИ ВЛАСНОСТІ *11*
1.3.3. РОЗПОДІЛ ЗЕМЕЛЬ ЗА УГІДДЯМИ *12*
1.3.4. ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ, НАДАНІ ТА НЕ НАДАНІ У ВЛАСНІСТЬ ЧИ КОРИСТУВАННЯ *12*
1.3.5. ІСНУЮЧЕ ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ ТА ЙОГО СПІВВІДНОШЕННЯ З ЦІЛЬОВИМ ПРИЗНАЧЕННЯМ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК *17*
ЧАСТИНА ІІ. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ **20**
2.1. ЗАГАЛЬНЕ БАЧЕННЯ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ **20**
2.2. ВІДРОДЖЕННЯ ТРАДИЦІЙНОГО СЕРЕДОВИЩА **22**
ЧАСТИНА ІІІ. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ **23**
3.1. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ **23**
3.2. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ **24**
3.3. ПРОСТОРОВА КОМПОЗИЦІЯ ТЕРИТОРІЇ **24**
3.4. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА **44**
3.4.1. ДОРОЖНЬО-ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА *44*
3.4.2. ОРГАНІЗАЦІЯ ГРОМАДСЬКОГО ТРАНСПОРТУ *45*
3.4.3. ОРГАНІЗАЦІЯ ПІШОХІДНИХ ЗВ'ЯЗКІВ ТА ВЕЛОСИПЕДНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ *45*
3.4.4. ОРГАНІЗАЦІЯ ПАРКУВАЛЬНОГО ПРОСТОРУ *45*
3.5. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ **46**
3.5.1. ВОДОПОСТАЧАННЯ ТА ВОДОВІДВЕДЕННЯ *46*
3.5.2. ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ *46*
3.5.3. ГАЗОПОСТАЧАННЯ *46*
3.5.4. ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ *46*
3.5.5. ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ *46*
3.5.6. ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНІ МЕРЕЖІ ТА ОБ'ЄКТИ *46*
3.5.7. ПОВОДЖЕННЯ З ВІДХОДАМИ *46*
3.6. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ **47**
ЧАСТИНА IV. ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ **47**
4.1. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ **47**
4.1.1. ПЕРЕЛІК ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ *47*
4.1.2. ПЕРЕЛІК ВИДІВ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ, ПОВ'ЯЗАНОЇ З ТЕРИТОРІЄЮ РОЗРОБЛЕННЯ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ *55*
4.1.3. ПЕРЕЛІК ВІДПОВІДНОСТІ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ *55*

4.1.4. ПЕРЕЛІК ВРАХОВАНИХ ПОЛОЖЕНЬ НАЯВНИХ ДОКУМЕНТІВ СТРАТЕГІЧНОГО ПЛАНУВАННЯ *55*
4.1.5. ПЕРЕЛІК ВРАХОВАНИХ ПОЛОЖЕНЬ ІСТОРИКО-АРХІТЕКТУРНОГО ОПОРНОГО ПЛАНУ *55*
4.1.6. ПЕРЕЛІК ВРАХОВАНИХ МАТЕРІАЛІВ *56*
4.2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ **56**
4.2.1. ЗАХОДИ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ *56*
4.2.2. РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК *57*
4.2.3. ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК *57*
4.3. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА **57**
4.4. ОСНОВНІ ПРОЄКТНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ .. **58**
ДОДАТКИ ..... **X**

ПЕРЕДМОВА

«Детальний план території орієнтовною площею 35,0000 га. з метою визначення планувальної організації, просторової композиції, параметрів забудови та функціонального призначення території для багатоквартирної забудови за адресою: Закарпатська область, Хустський район, Хустська міська територіальна громада, за межами с. Кіреші» розроблено ФОП Березовська Г. П. відповідно до Рішення Хустської міської ради Закарпатської області XXII сесії VIII скликання № 3240 від 19 травня 2026 року «Про надання дозволу на розробку детального плану території з метою визначення планувальної організації, просторової композиції, параметрів забудови та визначення функціонального призначення території» та відповідно до договору № 232 від 23липня 2026 року та завдання на проєктування.

Детальний план території (ДПТ) після затвердження є основним документом, який регламентує розміщення об'єктів містобудування, відведення земельних ділянок для будівництва, благоустрій території, прокладку інженерних мереж тощо.

Проєктні рішення прийняті відповідно до чинного законодавства України та державних будівельних норм:

- Земельний кодекс України;
- Кодекс цивільного захисту України;
- Закон України «Про основи містобудування»;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закон України «Про охорону земель»;
- Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку».

Під час проєктування враховано вимоги:

- постанова Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926 «Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» зі Зміною № 1;
- ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів» зі Змінами;
- ДБН Б.1.1-5:2007 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно- технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації» частина 1 і частина 2;
- ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту»;
- ДБН В.1.1-25:2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення»;
- ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України»;
- ДБН В.2.2-23:2009 «Підприємства торгівлі» Зі зміною № 1;
- ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту» зі Змінами № 1 та № 2;
- ДСТУ 9360:2026 «Настанова з виконання розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту у містобудівній документації»;
- ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення»;
- ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення»;
- ДБН В.2.2-4:2018 «Заклади дошкільної освіти»;
- ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»;
- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»;
- Водний кодекс України (статті 88, 89 – прибережні захисні смуги);
- Державні санітарні норми та правила утримання територій населених місць, затверджені наказом Міністерства охорони здоров'я України від 17.03.2011 № 145;
- Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів. (ДСП 173-96), затверджені наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.1996 № 173.

Обсяг та склад проєкту відповідає постанові Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926 «Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації».

Згідно Завдання на розроблення містобудівної документації місцевого рівня «Детальний план території орієнтовною площею 35,0000 га. з метою визначення планувальної організації, просторової композиції, параметрів забудови та функціонального призначення території для багатоквартирної забудови за адресою: Закарпатська область, Хустський район, Хустська міська територіальна громада, за межами с. Кіреші» та проєктних рішень територія детального плану складає 34,5756 га.

Мета розроблення детального плану території:

- визначення планувальної структури та функціонального призначення території, параметрів забудови та ландшафтної організації території проєктування, надання пропозицій щодо подальшого використання території в межі розроблення;
- уточнення містобудівних умов і обмежень;
- визначення усіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними нормами та санітарно-гігієнічними нормами.

У проєкті вирішені: просторово-планувальна організація території; червоні лінії, транспортна мобільність та інфраструктура; підготовка та благоустрій території; інженерне забезпечення території.

Детальний план розроблено на вихідній інформації станом на 01.01.2026 р. з виділенням короткострокового періоду (до 5-ти років).

Детальний план території розроблено відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926 «Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», діючих Державних будівельних норм України: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», а також інших нормативних документів.

Відповідно до пункту 57 Порядку № 926 детальний план території складається з текстових матеріалів (Стратегія просторового розвитку території), геопросторових даних, графічних матеріалів та метаданих. Текстові матеріали структуровано за тематичними розділами та підрозділами, об’єднаними в частини відповідно до пунктів 61–68 Порядку № 926.

Оскільки комплексний план просторового розвитку території Хустської міської територіальної громади не затверджено, відповідно до абзацу третього пункту 59 Порядку № 926 розроблено частини «Комплексна оцінка території», «Обґрунтування проектних рішень» та «Впровадження проектних рішень» з подальшим включенням до стратегії просторового розвитку території територіальної громади.

Геопросторові дані створено на оновленій картографічній основі в цифровій формі у місцевій системі координат МСК-21, однозначно зв’язаній з Державною геодезичною референцною системою координат УСК-2000, у форматі бази геопросторових даних відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 09.06.2021 № 632 «Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території» (пункт 69 Порядку № 926). Метадані сформовано відповідно до пункту 74 Порядку № 926.

Розділи «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту», «Інженерне забезпечення території», «Інженерна підготовка і захист території», а також «Обмеження у використанні земель» (в частині охоронних зон, санітарно-захисних зон, санітарних відстаней (розривів)) відповідно до пункту 71 Порядку № 926 належать до інформації з обмеженим доступом і оформлюються окремим електронним документом та брошурою (Інв. № ДПТ-232-01).

Проєкт розроблений з урахуванням рішень, містобудівної документації «Генеральний план міста Хуст Закарпатської області», розроблений ДП ДІПМ «МІСТОПРОЕКТ» (м. Львів) та затверджений Рішенням 2014 року Хустської міської ради Закарпатської області.

Відповідно до пункту 12 Порядку № 926 (детальний план території розробляється за відсутності комплексного плану) замовником здійснено запит щодо визначення державних інтересів. Державні інтереси, викладені в листі Закарпатської ОВА, враховано в проєктних рішеннях детального плану.

При розробці проєкту використані наступні вихідні дані:

- План зонування території (зонінг) м. Хуст, с.Кіреші, с.Чертіж, с.Зарічне Закарпатської області, розроблений ДП ДІПМ «МІСТОПРОЕКТ» (м. Львів) та затверджений Рішенням 2016 року Хустської міської ради Закарпатської області.
- дані топографічної зйомки масштабу 1:500 в державній системі координат УСК-2000 у референцній системі координат МСК-21 Закарпатська область. Витяг із Державного картографо-геодезичного фонду України щодо прийняття матеріалів на облік - № 3941825798758991651 від 16.07.2026;
- дані Держгеокадастру.

В проєкті проведено збір вихідних даних щодо розташування території проєктування, наявності природних, екологічних та інших містобудівних умов і обмежень її освоєння.

ЧАСТИНА І. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

1.1. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО РОЗСЕЛЕННЯ, ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Хустський район - район у Закарпатській області України, реформований у 2020 році. Адміністративний центр - місто Хуст. Район характеризується високим логістичним потенціалом, розвиненою мережею автомобільних доріг та залізничного сполучення.

До складу Хустської міської територіальної громади увійшли місто Хуст та 27 сіл.

Хустська міська територіальна громада має потужний промисловий сектор, орієнтований на розвиток деревообробної, будівельної, металургійної та легкої промисловості.

Територія проєктування, загальною площею орієнтовно **34,5756 га**, розташована на півдні за межами села Кіреші. Межі розроблення ДПТ встановлено згідно з графічними матеріалами технічного завдання.

На півночі ділянка проєктування межує з територіями житлової садибної забудови та землями сільськогосподарського призначення.

На сході територія проєктування межує з ландшафтно-рекреаційними територіями (за річкою розташований заповідний масив «Долина нарцисів»).

На півдні межує з ландшафтно-рекреаційними територіями (річкою Хустець) та землями сільськогосподарського призначення.

На заході ділянка проєктування межує із землями сільськогосподарського призначення.

1.2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Територія проєктування має відносно рівнинний рельєф, характерний для долини р. Тиса. На сьогоднішній день на території відсутні будь-які капітальні споруди. Частина території представлена незабудованими земельними ділянками для садибної житлової забудови, сільськогосподарськими територіями, водними поверхнями та вільними землями що відноситься до озеленених територій.

Загальна площа, яку займає територія проєктування складає – 34,5756 га.

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

Житловий фонд, об'єкти надання соціальних послуг та офісні площі в межах території проєктування відсутні; виробничі забудова – відсутня.

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

- 10102.0 – території житлової садибної забудови;
- 30100.0 – сільськогосподарські території;
- 40300.0 – озеленені території;
- 40400.0 – поверхневі води / водні об'єкти.

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

Фактичне функціональне використання може використовуватися як землі житлової забудови.

Існуючі території водних поверхонь річки Хустець – проєктні рішення ДПТ враховує.

1.3. ОЦІНКА СТРУКТУРИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Розділ в проєкті «Детальний план території орієнтовною площею 35,0000 га. з метою визначення планувальної організації, просторової композиції, параметрів забудови та функціонального призначення території для багатоквартирної забудови за адресою: Закарпатська область, Хустський район, Хустська міська територіальна громада, за межами с. Кіреші» визначено відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», Земельного кодексу України та Закону України «Про землеустрій».

Обсяг землевпорядних робіт в складі розроблення детального плану включає в себе аналіз та узагальнення вихідних даних, в тому числі картографічної основи для детального плану. Вибірка та аналіз даних бази Державного земельного кадастру для розроблення плану сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень.

Законодавчою та нормативно-правовою базою для виконання робіт є:

1. Земельний кодекс України, м. Київ, 25 жовтня 2001 р., № 2768-III.
2. Закон України «Про землеустрій», м. Київ, 22 травня 2003 р., № 858-IV.
3. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт», м. Київ, 02.10.2012 р., № 5394- VI.
4. Закон України «Про оренду землі», м. Київ, 6 жовтня 1998 р., № 161-XIV.
5. Порядок топографічної зйомки у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500, затверджений Наказом МінАПК від 17.04.2025 № 1675.
6. Закон України «Про Державний земельний кадастр», м. Київ від 07.07.2011 р., № 3613-VI.
7. «Порядок ведення Державного земельного кадастру» затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р., № 1051.
8. Закон України Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою від

2 червня 2015 року, № 497-VIII.

9. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин», м. Київ, від 28.04.2021 р., № 1423-IX.

10. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану», м. Київ, від 12.05.2022 р., № 2247-IX.

1.3.1. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ

Детальний план території орієнтовною площею 35,0000 га. з метою визначення планувальної організації, просторової композиції, параметрів забудови та функціонального призначення території для багатоквартирної забудови за адресою: Закарпатська область, Хустський район, Хустська міська територіальна громада, за межами с. Кіреші розробляється в межах технічного завдання з урахуванням транспортної інфраструктури. Площа території детального плану становить 34,5756 га. Територія розташована за межами села Кіреші. Територія розробки ДПТ межує: на півночі - з територіями житлової садибної забудови та землями сільськогосподарського призначення; на сході - з ландшафтно-рекреаційними територіями (за річкою Хустець розташований заповідний масив «Долина нарцисів»); на півдні - з ландшафтно-рекреаційними територіями (річкою Хустець) та землями сільськогосподарського призначення; на заході - із землями сільськогосподарського призначення.

Сучасне використання земель містить інформацію щодо фактичного використання земель у межах території детального плану та характеризується за формами власності в розрізі угідь і земельних ділянок, у тому числі наданих у власність чи користування (із зазначенням категорії та виду цільового призначення) та не наданих у власність чи користування, з відображенням земельних ділянок, що використовуються без зареєстрованого речового права на них, а також земель запасу, резерву та загального користування, не сформованих у земельні ділянки.

За даними зібраної інформації складено «План розподілу земель за категоріями земель та формою власності, план розподілу земель за угіддями, збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування».

1.3.2. РОЗПОДІЛ ЗЕМЕЛЬ ЗА КАТЕГОРІЯМИ ТА ФОРМАМИ ВЛАСНОСТІ

Таблиця 1.3.1

Розподіл земель за категоріями та формами власності в межах території детального плану, га

Категорія земель (ст. 19 Земельного кодексу України)	Приватна	Комунальна	Державна	Разом	%
Землі сільськогосподарського призначення	16,9673	0,8422	–	17,8095	51,51
Землі житлової та громадської забудови	5,9848	–	–	5,9848	17,31
Інші категорії не надані у власність, або не зареєстровані	–	–	–	10,7813	31,18
Усього в межах детального плану	**22,9521**	**0,8422**	**–**	**34,5756**	**100**

**дані отримані з бази даних Державного земельного кадастру.*

У межах території детального плану розташовані 42 земельні ділянки, відомості про які внесено до Державного земельного кадастру.

Приватна власність, віднесена до:

- категорії земель сільськогосподарського призначення приватної власності, площею 16,9673 га (49,07 %);
- категорії земель житлової та громадської забудови приватної власності, площею 5,9848 га (17,31 %).

Комунальна власність, віднесена до:

- категорії земель сільськогосподарського призначення комунальної власності, площею 0,8422 га (2,44 %).

Землі державної власності в межах території детального плану відсутні.

Інші категорії не надані у власність, або не зареєстровані в ДЗК – 10,7813 га (31,18 %).

1.3.3. РОЗПОДІЛ ЗЕМЕЛЬ ЗА УГІДДЯМИ

Таблиця 1.3.2

Розподіл земель за угіддями в межах території детального плану

Код КВЗУ	Вид угідь	Площа, га	%
001.01	Рілля	17,8094	51,51
004.00	Чагарникова рослинність природного походження	10,2448	29,63
006.01	Природні водотоки (річки та струмки)	0,5366	1,55
007.01	Малоповерхова забудова	5,9848	17,31
	Усього	**34,5756**	**100**

**дані отримані з бази даних Державного земельного кадастру.*

Фактичний стан угідь за результатами натурного обстеження та топографічної зйомки відповідає кадастровим даним: більша частина території розробки ДПТ вільна від забудови, використовується як город або не використовується.

1.3.4. ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ, НАДАНІ ТА НЕ НАДАНІ У ВЛАСНІСТЬ ЧИ КОРИСТУВАННЯ

Таблиця 1.3.3

Земельні ділянки, які надані у власність чи користування

№ п/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Форма власності	Цільове призначення	Категорія земель	Код угіддя (за КВЗУ)	Площа га	Наявні обмеження та обтяження
1	2110800000:07:003:0458	Приватна власність	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	02.01	0,1709	-
2	2110800000:07:003:0461	Приватна власність	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських	Землі житлової та громадської забудови	02.01	0,1248	-

№ п/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Форма власності	Цільове призначення	Категорія земель	Код угіддя (за КВЗУ)	Площа га	Наявні обмеження та обтяження
			будівель і споруд (присадибна ділянка)				
3	2110800000:07:003:0449	Приватна власність	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	02.01	0,11	-
4	2110800000:07:003:0448	Приватна власність	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	02.01	0,11	-
5	2110800000:07:003:0447	Приватна власність	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	02.01	0,11	-
6	2110800000:07:003:0446	Приватна власність	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	02.01	0,11	-
7	2110800000:07:003:0445	Приватна власність	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	02.01	0,11	-
8	2110800000:07:003:0469	Приватна власність	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	02.01	0,11	-
9	2110800000:07:003:0468	Приватна власність	Для будівництва і обслуговування житлового	Землі житлової та громадської	02.01	0,11	-

№ п/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Форма власності	Цільове призначення	Категорія земель	Код угіддя (за КВЗУ)	Площа га	Наявні обмеження та обтяження
			будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	забудови			
10	2110800000:07:003:0459	Приватна власність	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	02.01	0,1662	-
11	2110800000:07:003:0457	Приватна власність	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	02.01	0,1929	-
12	2110800000:07:003:0467	Приватна власність	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	02.01	0,11	-
13	2110800000:07:003:0466	Приватна власність	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	02.01	0,11	-
14	2110800000:07:003:0465	Приватна власність	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	02.01	0,11	-
15	2110800000:07:003:0464	Приватна власність	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	02.01	0,11	-
16	2110800000:0	Приватна	Для будівництва	Землі	02.01	0,11	-

№ п/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Форма власності	Цільове призначення	Категорія земель	Код угіддя (за КВЗУ)	Площа га	Наявні обмеження та обтяження
	7:003:0463	власність	і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	житлової та громадської забудови			
17	2110800000:07:003:0462	Приватна власність	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	02.01	0,11	-
18	2110800000:07:003:0305	Приватна власність	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	02.01	3,9	Прикордонна смуга Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи
19	2110890002:01:001:0262	Приватна власність	Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення	01.03	0,8	-
20	2110800000:07:003:0212	Комунальна власність	Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення	01.03	0,8422	Прикордонна смуга Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи
21	2110800000:07:003:0264	Приватна власність	Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення	01.03	0,475	Прикордонна смуга Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи
22	2110800000:07:003:0267	Приватна власність	Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення	01.03	0,475	Прикордонна смуга
23	2110800000:07:003:0266	Приватна власність	Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення	01.03	0,475	Прикордонна смуга

№ п/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Форма власності	Цільове призначення	Категорія земель	Код угіддя (за КВЗУ)	Площа га	Наявні обмеження та обтяження
24	2110800000:07:003:0265	Приватна власність	Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення	01.03	0,475	Прикордонна смуга
25	2110800000:07:003:0176	Приватна власність	Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення	01.03	1,9326	Прикордонна смуга
26	2110800000:07:003:0366	Приватна власність	Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення	01.03	0,6	-
27	2110800000:07:003:0198	Приватна власність	Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення	01.03	0,5	Прикордонна смуга
28	2110800000:07:003:0364	Приватна власність	Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення	01.03	0,4	-
29	2110890002:01:002:0092	Приватна власність	Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення	01.03	0,06	-
30	2110890002:01:002:0098	Приватна власність	Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення	01.03	0,1891	-
31	2110800000:07:003:0227	Приватна власність	Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення	01.03	1,0	-
32	2110890002:01:002:0062	Приватна власність	Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення	01.03	0,8	-
33	2110800000:07:003:0420	Приватна власність	Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення	01.03	0,343	-
34	2110800000:07:003:0428	Приватна власність	Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення	01.03	0,2	-
35	2110800000:07:003:0414	Приватна власність	Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення	01.03	1,0	-
36	2110800000:07:003:0365	Приватна власність	Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення	01.03	1,0	-
37	2110800000:07:003:0421	Приватна власність	Для ведення особистого	Землі сільськогосп	01.03	0,457	-

№ п/п	Кадастровий номер земельної ділянки	Форма власності	Цільове призначення	Категорія земель	Код угіддя (за КВЗУ)	Площа га	Наявні обмеження та обтяження
			селянського господарства	одарського призначення			
38	2110800000:07:003:0402	Приватна власність	Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення	01.03	1,4465	Прикордонна смуга
39	2110800000:07:003:0471	Приватна власність	Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення	01.03	1,0	-
40	2110800000:07:003:0158	Приватна власність	Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення	01.03	2,0	Прикордонна смуга
41	2110890002:01:002:0107	Приватна власність	Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення	01.03	1,0	-
42	2110890002:01:002:0105	Приватна власність	Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення	01.03	0,3391	-

**дані отримані з бази даних Державного земельного кадастру.*

Земельні ділянки, не надані у власність чи користування, а також землі запасу, резерву та загального користування, не сформовані в земельні ділянки, у межах території детального плану представлені як озеленені території. Земельні ділянки які сформовані, відомості про них внесено до ДЗК. Накладень меж та помилок у відомостях ДЗК не виявлено.

1.3.5. ІСНУЮЧЕ ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ ТА ЙОГО СПІВВІДНОШЕННЯ З ЦІЛЬОВИМ ПРИЗНАЧЕННЯМ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Існуюче функціональне використання території детального плану визначено за результатами аналізу топографічної зйомки, ортофотоплану та натурного обстеження і класифіковано відповідно до видів функціонального призначення територій за Класифікатором функціонального призначення. Існуюче функціональне використання відображено на плані розподілу земель за категоріями земель та формою власності окремим шаром та на схемі «Опорний план існуючого стану використання території проектування».

Таблиця 1.3.4

Існуюче функціональне використання території детального плану

Код за Класифікатором функціонального призначення	Вид функціонального призначення території	Площа, га	%
10102.0	Території житлової садибної забудови	5,9848	17,31
30100.0	Сільськогосподарські території	17,8094	51,51
40300.0	Озеленені території	10,2448	29,63

Код за Класифікатором функціонального призначення	Вид функціонального призначення території	Площа, га	%
40400.0	Поверхневі води / водні об’єкти.	0,5366	1,55
	Усього	**34,5756**	**100**

Для земельної ділянки в межах детального плану, а також для суміжних земельних ділянок перевірено відповідність виду цільового призначення існуючому функціональному використанню території згідно зі співвідношенням, установленим Класифікатором функціонального призначення.

Таблиця 1.3.5

Співвідношення цільового призначення земельних ділянок та існуючого функціонального використання території

Розташування	Кадастровий номер	Площа, га	Цільове призначення (код КВЦПЗ)	Існуюче функціональне використання (код)	Відповідність
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0458	0,1709	02.01	10102.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0461	0,1248	02.01	10102.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0449	0,11	02.01	10102.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0448	0,11	02.01	10102.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0447	0,11	02.01	10102.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0446	0,11	02.01	10102.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0445	0,11	02.01	10102.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0469	0,11	02.01	10102.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0468	0,11	02.01	10102.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0459	0,1662	02.01	10102.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0457	0,1929	02.01	10102.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0467	0,11	02.01	10102.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0466	0,11	02.01	10102.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0465	0,11	02.01	10102.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0464	0,11	02.01	10102.0	так
Територія	2110800000:07:003	0,11	02.01	10102.0	так

Розташування	Кадастровий номер	Площа, га	Цільове призначення (код КВЦПЗ)	Існуюче функціональне використання (код)	Відповідність
ДПТ	:0463				
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0462	0,11	02.01	10102.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0305	3,9	02.01	10102.0	так
Територія ДПТ	2110890002:01:001:0262	0,8	01.03	30100.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0212	0,8422	01.03	30100.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0264	0,475	01.03	30100.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0267	0,475	01.03	30100.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0266	0,475	01.03	30100.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0265	0,475	01.03	30100.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0176	1,9326	01.03	30100.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0366	0,6	01.03	30100.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0198	0,5	01.03	30100.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0364	0,4	01.03	30100.0	так
Територія ДПТ	2110890002:01:002:0092	0,06	01.03	30100.0	так
Територія ДПТ	2110890002:01:002:0098	0,1891	01.03	30100.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0227	1,0	01.03	30100.0	так
Територія ДПТ	2110890002:01:002:0062	0,8	01.03	30100.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0420	0,343	01.03	30100.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0428	0,2	01.03	30100.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0414	1,0	01.03	30100.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0365	1,0	01.03	30100.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0421	0,457	01.03	30100.0	так
Територія	2110800000:07:003	1,4465	01.03	30100.0	так

Розташування	Кадастровий номер	Площа, га	Цільове призначення (код КВЦПЗ)	Існуюче функціональне використання (код)	Відповідність
ДПТ	:0402				
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0471	1,0	01.03	30100.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0158	2,0	01.03	30100.0	так
Територія ДПТ	2110890002:01:002:0107	1,0	01.03	30100.0	так
Територія ДПТ	2110890002:01:002:0105	0,3391	01.03	30100.0	так

**дані отримані з бази даних Державного земельного кадастру.*

Цільові призначення земельних ділянок відповідають їхньому існуючому функціональному використанню.

ЧАСТИНА ІІ. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ

2.1. ЗАГАЛЬНЕ БАЧЕННЯ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

Перспективна модель просторової організації території проєктування орієнтована на перетворення сільськогосподарських угідь, незабудованих присадибних ділянок та озеленених територій з чагарниковою рослинністю за межами с. Кіреші на сучасний житловий район з багатоквартирною та садибною житловою забудовою, закладом дошкільної освіти, об’єктами повсякденного обслуговування населення, комплексом відпочинку та озелененими територіями загального користування вздовж р. Хустець. Проєктні рішення розроблені з урахуванням актуальних вимог містобудівного законодавства та спрямовані на раціональне використання території, прилеглої до с. Кіреші, забезпечення населення Хустської міської територіальної громади, зокрема внутрішньо переміщених осіб, доступним і комфортним житлом, розвиток рекреаційного потенціалу території поблизу заповідного масиву «Долина нарцисів» без впливу на його заповідний режим, залучення інвестицій у житлове будівництво та формування повноцінного житлового середовища.

Просторова та планувальна концепція розвитку території в межах ДПТ (34,5756 га) базується на таких стратегічних принципах та містобудівних рішеннях:

- Функціонально-планувальна структуризація та формування житлового середовища:

Проєктні рішення передбачають чітке функціональне зонування території з виділенням підкласів території житлової багатоквартирної забудови (код 10101.0) площею 12,9790 га, території житлової садибної забудови (код 10102.0) площею 9,5260 га, території громадської забудови (код 10200.0) площею 0,1404 га, класу території вулиць та доріг (код 20300.0) площею 3,8752 га, рекреаційно-туристичних територій (код 40100.0) площею 2,2479 га, зелених насаджень загального користування (код 40301.0) площею 5,2705 га та поверхневих вод (код 40400.0) площею 0,5366 га. Багатоквартирна забудова формує планувальне ядро житлового району і включає 37 житлових будинків п’яти типів (64 секції): 30 п’ятиповерхових та 7 триповерхових будинків загальною площею 88 728 м² і площею забудови 18 552 м² на 1 215 квартир. Садибна забудова розміщується на периферії території з переходом до існуючої садибної забудови села та включає 96 одноповерхових садибних житлових будинків площею по 120 м² з

господарськими будівлями. Розрахункова чисельність населення становить 3 521 особа (3 264 особи – у багатоквартирній та 257 осіб – у садибній забудові). Вбудовані та прибудовані приміщення перших поверхів багатоквартирних будинків частково використовуються для об'єктів соціального, торговельного та побутового обслуговування населення. Розміщення житлових будинків передбачено з дотриманням нормативних санітарних та протипожежних розривів, вимог інсоляції (ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010), прибережної захисної смуги р. Хустець та охоронних зон повітряних ліній електропередачі 35 кВ і 10 кВ, що забезпечує сприятливі умови проживання.

- Соціальна інфраструктура та громадські простори:

Відповідно до розрахункових показників ДБН Б.2.2-12:2019 на території передбачається розміщення двоповерхового закладу дошкільної освіти на 80 місць (площа забудови 1 050 м², загальна площа 2 100 м²) з власними ігровими майданчиками площею 480 м²; решта розрахункової потреби (120 місць) та потреба в закладах загальної середньої освіти забезпечуються закладами с. Кіреші та м. Хуст. На території громадської забудови передбачено громадську будівлю (мінімаркет, аптека, побутове обслуговування) площею забудови 262 м². У рекреаційно-туристичній зоні формується комплекс відпочинку: база відпочинку, кафе, кафе з лазнею, 8 шале, басейн, криті корти, футбольне поле, штучна водойма та зона барбекю. Передбачено облаштування громадських просторів: дитячих і спортивних майданчиків, майданчиків для відпочинку дорослого населення загальною площею 4 170 м², а також озеленення території (газони, квітники та деревні насадження) загальною площею 6,0919 га. Внутрішньоквартальні простори багатоквартирної забудови формуються як безпечні дворові зони без транзитного руху автотранспорту.

- Оптимізація транспортної схеми та паркувального простору:

Вулично-дорожня мережа проєктується як єдина система житлових вулиць і проїздів, інтегрована в існуючу вулично-дорожню мережу через вулицю Кірешську та проєктні житлові вулиці шириною в червоних лініях 15 м і 12 м з проїзною частиною 6,0 м (загальна протяжність вулиць у межах ДПТ – 3,0 км). На проєктних вулицях передбачено організацію автобусного маршруту та 5 зупинок громадського транспорту. Просторова модель розділяє транспортні та пішохідні потоки, забезпечує безперешкодний під'їзд пожежної та спеціальної техніки до кожного будинку. Потреба в паркуванні забезпечується відкритими автостоянками тимчасового зберігання (587 машино-місць на території багатоквартирної забудови, 10 – біля закладу дошкільної освіти, 8 – біля громадської будівлі, 70 – для комплексу відпочинку) та підземними паркінгами для постійного зберігання автомобілів (за рівня автомобілізації 280 автомобілів на 1000 жителів – 986 автомобілів) відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 та ДБН В.2.3-15:2007; мешканці садибної забудови зберігають автомобілі в межах власних присадибних ділянок.

- Створення безбар'єрного та інклюзивного середовища:

Архітектурно-планувальна організація території розроблена з дотриманням вимог ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення». Усі пішохідні шляхи, входи до житлових будинків, підходи до дитячих та спортивних майданчиків проєктуються безпороговими, облаштовуються пандусами нормативного ухилу, тактильними покажчиками та достатнім освітленням. На автостоянках передбачено 69 машино-місць для автомобілів осіб з інвалідністю (60 – на території багатоквартирної забудови, по 1 – біля закладу дошкільної освіти та громадської будівлі, 7 – біля комплексу відпочинку). Вздовж вулиць передбачено тротуари з велодоріжкою, а біля входів до будинків – велопарковки; додатково передбачено місця для електромобілів із зарядними станціями.

- Інфраструктурне забезпечення та екологічна стійкість:

Нова модель розвитку передбачає підключення забудови до централізованих мереж водопостачання та водовідведення м. Хуст за технічними умовами відповідних організацій (водоспоживання – 1 225,0 м³/добу) з будівництвом каналізаційної насосної станції на території ДПТ. Теплопостачання багатоквартирних будинків і громадських споруд передбачається від вбудованих, прибудованих теплогенераторних та модульних газових котелень, садибної забудови – від індивідуальних двоконтурних теплогенераторів (загальне теплоспоживання – 13,719 МВт). Газопостачання – від існуючих газопроводів середнього тиску через ШРП та КБРТ. Електропостачання забезпечується від ПС 110/35/10 кВ «Хуст-2», проєктної електричної підстанції та трансформаторних підстанцій 10/0,4 кВ з підземним прокладанням кабельних мереж (розрахункова потужність – 1,061 МВт). Для очищення поверхневого стоку з вулиць і автостоянок передбачено дощову каналізацію закритого та відкритого типу з тимчасовою акумуляцією дощової води та локальними очисними спорудами (ЛОС). Збирання побутових відходів здійснюється на облаштованих контейнерних майданчиках та у підземних резервуарах для роздільного збирання відповідно до Закону України «Про відходи». Захист населення передбачено в захисних спорудах цивільного захисту у підземному просторі (підвальних поверхах) багатоквартирних будинків відповідно до ДБН В.2.2-5:2023 та Закону України від 29.07.2022 № 2486-IX, а для садибної забудови – у найпростіших укриттях.

2.2. ВІДРОДЖЕННЯ ТРАДИЦІЙНОГО СЕРЕДОВИЩА

Відповідно до даних Хустської міської ради в межах території розробки ДПТ відсутні будь які об’єкти культурної спадщини.

За умови виявлення нових об’єктів культурної спадщини при проведенні будь-яких земельних робіт на території проєктування повинні виконуватися наступні норми Законів України:

1. Обов’язкове проведення археологічних розвідок території зазначеної земельної ділянки та врахування результатів цієї розвідки при передачі земельних ділянок у власність чи користування, у тому числі під будівництво.
2. Визначення меж територій археологічних об’єктів з їх координуванням.
3. Укладення з користувачами охоронних договорів на всі об’єкти археологічної спадщини для забезпечення їх належної охорони і відповідно до вимог чинного законодавства (стаття 23 Закону України "Про охорону культурної спадщини").
4. Заборона приватизації земельних ділянок під пам’ятками та об’єктами археології (стаття 14, 17 Закону України "Про охорону культурної спадщини", листа Держкультурспадщини від 06.12.2010 №22-3609/10, листа Міністерства культури України від 19.05.2011 №344/22/15-11).
5. Передбачення проведення охоронних археологічних досліджень у випадку планування будівництва у межах пам’яток та об’єктів археології (стаття 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

I. Закон України «Про охорону культурної спадщини»

стаття 36:

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

та статті 37:

– Будівельні, меліоративні, шляхові та інші роботи, що можуть призвести до руйнування, знищення чи пошкодження об'єктів культурної спадщини, проводяться тільки після повного дослідження цих об'єктів за рахунок коштів замовників зазначених робіт.

– Роботи на щойно виявлених об'єктах культурної спадщини здійснюються за наявності письмового дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини на підставі погодженої з ним науково-проєктної документації.

– З метою захисту об'єктів археології, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок у випадках, передбачених Земельним кодексом України (2768-14), погоджуються органами охорони культурної спадщини.

ІІ. Закон України «Про охорону археологічної спадщини»

статті 19:

Юридичні і фізичні особи, у користуванні або володінні яких перебувають археологічні об'єкти або предмети, зобов'язані:

– дотримуватися всіх вимог законодавства щодо охорони і використання археологічних об'єктів або предметів;

– виконувати всі необхідні роботи виробничого характеру згідно з дозволом;

– негайно інформувати про нововиявлені об'єкти або предмети в межах території, яку вони використовують для своєї діяльності;

– сприяти і не перешкоджати будь-яким роботам з виявлення, обліку та вивчення археологічних об'єктів або предметів.

та статті 22:

Юридичні і фізичні особи, дії або бездіяльність яких завдали шкоди археологічній спадщині, несуть відповідальність відповідно до ЗУ.

ЧАСТИНА ІІІ. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ
3.1. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ

Існуючий стан

Даний розділ не оприлюднюється згідно з підпунктом 13 пункту 43 Постанови КМУ від 1 вересня 2021 р. № 926.

Благоустрій території і цінні багаторічні зелені насадження на більшості вільних площ ділянки проєктування – відсутні. Зелений масив представлений переважно дикорослими трав'яними насадженнями та чагарниками без декоративної цінності. Існуюча річка Хустець враховується у проєктних рішеннях детального плану території.

Проектний етап

Даний розділ не оприлюднюється згідно з підпунктом 13 пункту 43 Постанови КМУ від 1 вересня 2021 р. № 926.

Благоустрій території

Благоустрій території проєктування виражений максимальним збереженням існуючих деревних насаджень, облаштуванням зелених зон – газонів багаторічних трав та квітників. Також по території вздовж шляхів руху транспорту та пішоходів передбачено встановлення щогл з освітленням, на місцях перетину цих шляхів на покритті влаштовуються позначення для підвищення уваги учасників руху для забезпечення безпечного пересування по території проектування.

3.2. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ

Даний розділ не оприлюднюється згідно з підпунктом 13 пункту 43 Постанови КМУ від 1 вересня 2021 р. № 926.

3.3. ПРОСТОРОВА КОМПОЗИЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

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

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

Функціональне зонування території детального планування

Види функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок зазначено у відповідності до Додатку 58, 59, 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року №1051.

Види функціонального призначення територій відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок

Відповідно до Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 (підпункти 32 та 51 пункту 2):

- *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.*

Таблиця 3.3.1.

Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок (перелік земельних ділянок, відомості про які внесені до Державного земельного кадастру)

Код класифікаційного угрупування			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
Підгрупи	Класу	Підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
Сельбищні території						
1	01	01	10101.0	території житлової багатоквартирної забудови	02.03; 02.04; 02.10;08.01	02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 08.02; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14; 13.05 (в частині об’єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об’єктів розподільчих мереж)
1	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)
1	02	02	10200.0	території громадської забудови	03.01; 03.02; 03.03; 03.05; 03.06; 03.10; 03.11; 03.14; 04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.11; 08.01; 10.08	02.09; 03.08; 03.09; 03.18; 03.20; 12.13; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 08.02; 13.02 (в частині поштових відділень); 03.07; 03.12; 03.13 (в частині об’єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об’єктів розподільчих мереж)
Виробничі території						
2	03	00	20300.0	території вулиць та доріг	08.01; 12.13	04.10; 07.08; 11.07; 13.01; 14.02

Код класифікаційного угрупування			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
Підгрупи	Класу	Підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території						
4	01	00	40100.0	рекреаційно-туристичні території	04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 07.08; 08.01; 09.02	03.03; 03.05; 03.08; 03.17; 06.01; 07.01; 07.02; 10.08; 03.07; 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)
4	03	01	40301.0	зелені насадження загального користування	04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.10; 05.01; 07.08; 08.01	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об’єктів розподільчих мереж)
4	04	00	40400.0	поверхневі води/водні об’єкти	04.01; 04.02; 04.03; 04.04; 04.05; 04.06; 04.07; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 08.01; 10.01; 10.14	

Детальним планом відповідно до розділу V «Прикінцеві положення» Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та відповідно до Класифікатору видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок визначене функціональне призначення території:

- **підклас житлової багатоквартирної забудови** (код виду функціонального призначення території 10101.0);
- **підклас житлової садибної забудови** (код виду функціонального призначення території 10102.0);
- **підклас громадської забудови** (код виду функціонального призначення території 10200.0);
- **клас території вулиць та доріг** (код виду функціонального призначення території 20300.0);
- **клас рекреаційно-туристичні території** (код виду функціонального призначення території 40100.0);
- **підклас зелені насадження загального користування** (код виду функціонального призначення території 40301.0);
- **клас поверхневі води/водні об'єкти** (код виду функціонального призначення території 40400.0).

Сельбищні території- до сельбищних територій відносяться житлові та громадські зони. До житлових зон відносяться ті, що призначаються для розташування житлових будинків, споруд для зберігання індивідуальних транспортних засобів, окремих вбудованих чи прибудованих об'єктів соціального і культурно-побутового обслуговування населення та інших об'єктів, що не потребують встановлення санітарно-захисних зон та не створюють негативного впливу на навколишнє середовище.

Житлові зони призначені для забудови житловими будинками різних типів і поверховості в залежності від місця розташування і характеру забудови території населеного пункту. Вони формуються на території існуючої сельбищної забудови населеного пункту та в районах, передбачених містобудівною документацією під нову житлову забудову. Розміри житлових будинків, господарських будівель (площа забудови, кількість поверхів, висота) та їх розміщення на ділянці визначаються згідно з проєктом забудови території індивідуального будівництва, виходячи з умов дотримання необхідних протипожежних, санітарно-гігієнічних та містобудівних вимог. У разі розбіжності вимог архітектурно-містобудівних, протипожежних та санітарно-захисних розривів приймаються найбільші з них.

ТЕРИТОРІЇ ЖИТЛОВОЇ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ (10101.0)

Переважні (основні) види

02.03 - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;

02.04 - для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання;

02.10 - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури;

08.01 - для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини.

Супутні види

02.06 - для колективного гаражного будівництва;

02.09 - для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови;

02.12 - земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони;

03.02 - для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти;

03.03 - для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги;

03.05 - для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування;

04.10 - для збереження та використання пам'яток природи;

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

07.02 - для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту;

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

08.02 - для розміщення та обслуговування музейних закладів;

03.06 (в частині резиденції) - для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів;

03.07 - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

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

03.12 - для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування;

03.13 - для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування;

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

13.05 (в частині об’єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території) - для розміщення та постійної діяльності Державної служби спеціального зв’язку та захисту інформації України;

11.04 - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води);

13.01 - для розміщення та експлуатації об’єктів і споруд телекомунікацій;

13.03 - для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв’язку;

14.02 (в частині розміщення об’єктів розподільчих мереж) - для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об’єктів передачі електричної енергії (в частині розміщення об’єктів розподільчих мереж).

Примітка: Перелік переважних (основних) та супутніх видів використання території наведений згідно з класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок та з урахуванням таблиці співвідношення класифікаторів цільового призначення, переліків функціонального зонування територій та класифікатора будівель і споруд (додаток 3 до Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. № 681) та згідно проєктних рішень ДПТ.

Містобудівні умови та обмеження проєктованих земельних ділянок із функціональним призначенням 10101.0 – території житлової багатоквартирної забудови.

Таблиця 3.3.2.

Позначення зони	***Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок***		
10101.0	1	гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	до 31 м умовної висоти відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	45 % з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до червоних ліній вулиць, меж сусідніх ділянок, будівель та споруд, інженерних комунікацій. Згідно з табл.6.2 ДБН Б.2.2-12:2019
		максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної	В залежності від площі ділянки відповідно до дод. В.1 ДБН Б.2.2-12:2019

Позначення зони	*Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок*		
		житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	
		мінімально допустимі відстані від об’єктів до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	6 м – від червоних ліній магістральних вулиць; 3 м – від житлових; 15 м від будинку до господарських будівель; 20 м – від будинку до сміттєзбірника. Відповідно до п.6.1.23, п.6.1.41 ДБН Б.2.2- 12:2019
		мінімально допустимі відстані від об'єктів до існуючих будинків та споруд	приймаються в залежності від ступеня вогнестійкості відповідно до таблиці 15.2 та 15.3 ДБН Б.2.2-12:2019, а також з врахуванням інсоляції відповідно до ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010
		планувальні обмеження (охоронні зони пам’яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання використання, 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, санітарно-захисні зони	приймаються згідно: - Закону України «Про охорону культурної спадщини»; - Водного Кодексу України; - Закону України «Про природо- заповідний фонд України»; - ДБН В.2.5-74:2013; - Постановою Кабінету Міністрів України від 18 грудня 1998 р. № 2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів»
		охоронні зони об’єктів транспорту, зв’язку, інженерних комунікацій, відстані від об’єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	відповідно до додатку И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 та Постанови Кабінету Міністрів України №1455 від 27.12.2022 року, Правил охорони магістральних трубопроводів (затверджених постановою КМУ від 16.11.2002 р. №1747)
		вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення	передбачити умови безперешкодного пересування по території осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення, на відкритих автостоянках виділити не менше ніж 10 % паркувальних місць (але не менше одного місця) для транспорту осіб з інвалідністю

ТЕРИТОРІЇ ЖИТЛОВОЇ САДИБНОЇ ЗАБУДОВИ (10102.0)

Переважні (основні) види

02.01 - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)

08.01 - для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;

Супутні види

02.05 - для будівництва індивідуальних гаражів;

02.06 - для колективного гаражного будівництва;

02.09 - для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови;

02.12 - земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони;

03.02 - для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти;

03.03 - для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров’я та соціальної допомоги;

03.05 - для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування;

04.10 - для збереження та використання пам’яток природи;

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

07.02 - для будівництва та обслуговування об’єктів фізичної культури і спорту;

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

03.06 (в частині резиденцій) - для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів;

03.07 - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

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

03.12 - для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування;

03.13 - для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування;

03.14 (в частині об’єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території) - для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС;

13.02 (в частині поштових відділень) - для розміщення та експлуатації будівель та споруд об’єктів поштового зв’язку;

11.04 - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води);

13.01 - для розміщення та експлуатації об’єктів і споруд телекомунікацій;

13.03 - для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв’язку;

14.02 (в частині розміщення об’єктів розподільчих мереж) - для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об’єктів передачі електричної енергії.

Примітка: Перелік переважних (основних) та супутніх видів використання території наведений згідно з класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок та з урахуванням таблиці співвідношення класифікаторів цільового призначення, переліків функціонального зонування територій та класифікатора будівель і споруд (додаток 3 до Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. № 681) та згідно проєктних рішень ДПТ.

Містобудівні умови та обмеження проєктованих земельних ділянок із функціональним призначенням 10102.0 – території житлової садибної забудови.

Таблиця 3.3.3.

Позначення зони	***Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок***		
10102.0	1	гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	до 12 м (3 поверхи без урахування мансарди) умовної висоти відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	50 % з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до червоних ліній вулиць, меж сусідніх ділянок, будівель та споруд, інженерних комунікацій. Відповідно до табл.6.2 ДБН Б.2.2-12:2019
		максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної	В залежності від площі ділянки відповідно до табл. 6.6 ДБН Б.2.2-12:2019: - 0,25 га – 9-12 люд./га;

Позначення зони	*Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок*		
		житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	- 0,15 га – 15-18 люд./га; - 0,12 га – 18-21 люд./га; - 0,10 га – 26-27 люд./га; - 0,06 га – 42-43 люд./га. - 0,05 га – 50-52 люд./га;
		мінімально допустимі відстані від об'єктів до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	6 м – від червоних ліній магістральних вулиць; 3 м – від житлових; 15 м від будинку до господарських будівель; 20 м – від будинку до сміттєзбірника. Відповідно до п.6.1.33, п.6.1.41 ДБН Б.2.2-12:2019
		мінімально допустимі відстані від об'єктів до існуючих будинків та споруд	приймаються в залежності від ступеня вогнестійкості відповідно до таблиці 15.2 та 15.3 ДБН Б.2.2-12:2019, а також з врахуванням інсоляції відповідно до ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010
		планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання використання, 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, санітарно-захисні зони	приймаються згідно: - Закону України «Про охорону культурної спадщини»; - Водного Кодексу України; - Закону України «Про природо- заповідний фонд України»; - ДБН В.2.5-74:2013; - Постановою Кабінету Міністрів України від 18 грудня 1998 р. № 2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів»
		охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	відповідно до додатку И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 та Постанови Кабінету Міністрів України №1455 від 27.12.2022 року, Правил охорони магістральних трубопроводів (затверджених постановою КМУ від 16.11.2002 р. №1747)
		вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення	передбачити умови безперешкодного пересування по території осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення, на відкритих автостоянках виділити не менше ніж 10 % паркувальних місць (але не менше одного місця) для транспорту осіб з інвалідністю

<u>ТЕРИТОРІЇ ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ (10200.0)</u>

Переважні (основні) види

03.01 - для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та органів місцевого самоврядування;

03.02 - для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти;

03.03 - для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги;

03.05 - для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування;

03.06 - для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів;

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;

04.01 - для збереження та використання біосферних заповідників;

04.02 - для збереження та використання природних заповідників;

04.03 - для збереження та використання національних природних парків;

04.04 - для збереження та використання ботанічних садів;

04.05 - для збереження та використання зоологічних парків;

04.06 - для збереження та використання дендрологічних парків;

04.07 - для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва;

04.11 - для збереження та використання регіональних ландшафтних парків;

08.01 - для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;

10.08 - земельні ділянки загального користування, відведенні для цілей поводження з відходами.

Супутні види

02.09 - для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови;

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

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

03.18 - для розміщення та експлуатації установ/місць виконання покарань;

03.20 - Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони;

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

04.10 - для збереження та використання пам’яток природи;

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

07.02 - для будівництва та обслуговування об’єктів фізичної культури і спорту;

07.08 – земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування;

08.02 - для розміщення та обслуговування музейних закладів;

13.02 (в частині поштових відділень) - для розміщення та експлуатації будівель та споруд об’єктів поштового зв’язку;

03.07 - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

03.12 - для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування;

03.13 (в частині об’єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території) - для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування;

11.04 - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води);

13.01 - для розміщення та експлуатації об’єктів і споруд телекомунікацій;

13.03 - для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв’язку;

14.02 (в частині розміщення об’єктів розподільчих мереж) - для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об’єктів передачі електричної енергії.

Примітка: Перелік переважних (основних) та супутніх видів використання території наведений згідно з класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок та з урахуванням таблиці співвідношення класифікаторів цільового призначення, переліків функціонального зонування територій та класифікатора будівель і споруд (додаток 3 до Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. № 681) та згідно проєктних рішень ДПТ.

Містобудівні умови та обмеження проектованих земельних ділянок із функціональним призначенням 10200.0 – території громадської забудови.

Таблиця 3.3.4.

Позначення зони	***Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок***		
10200.0	1	гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	визначається відповідно до державних будівельних норм по підприємствах торгівлі: ДБН В.2.2-23:2009; врахувати висотність відповідно до суміжних ділянок; дозволено для даної зони визначається відповідно з проєктною документацією
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	60 %-70 % - для ядра загальноміського центру 15 %-20 % - для центрів повсякденного та періодичного обслуговування Відповідно до п.6.2.6 ДБН Б.2.2-12:2019
		максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не нормується
		мінімально допустимі відстані від об’єктів до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019
		мінімально допустимі відстані від об'єктів до існуючих будинків та споруд	приймаються в залежності від ступеня вогнестійкості відповідно до таблиці 15.2 та 15.3 ДБН Б.2.2-12:2019, а також з врахуванням інсоляції відповідно до ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010
		планувальні обмеження (охоронні зони пам’яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання використання, 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, санітарно-захисні зони	приймаються згідно: - Закону України «Про охорону культурної спадщини»; - Водного Кодексу України; - Закону України «Про природо- заповідний фонд України»; - ДБН В.2.5-74:2013; - Постановою Кабінету Міністрів України від 18 грудня 1998 р. № 2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів»
		охоронні зони об’єктів транспорту, зв’язку, інженерних комунікацій, відстані від об’єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	відповідно до додатку И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 та Постанови Кабінету Міністрів України №1455 від 27.12.2022 року, Правил охорони магістральних трубопроводів (затверджених постановою КМУ від 16.11.2002 р. №1747)
		вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення	передбачити умови безперешкодного пересування по території осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення, на відкритих автостоянках виділити не менше ніж 10 % паркувальних місць (але не менше одного місця) для транспорту осіб з інвалідністю

Виробничі території - до земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд. Землі промисловості можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Розміри земельних ділянок, що надаються для зазначених цілей, визначаються відповідно до затверджених в установленому порядку державних норм і проєктної документації, а відведення земельних ділянок здійснюється з урахуванням черговості їх освоєння.

ТЕРИТОРІЇ ВУЛИЦЬ ТА ДОРІГ (20300.0)

Переважні (основні) види

08.01 - для забезпечення охорони об’єктів культурної спадщини;

12.13 - земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні.

Супутні види

04.10 - для збереження та використання пам'яток природи;

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

11.07 - земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення.

13.01 - для розміщення та експлуатації об’єктів і споруд телекомунікацій;

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

Примітка: Перелік переважних (основних) та супутніх видів використання території наведений згідно з класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок та з урахуванням таблиці співвідношення класифікаторів цільового призначення, переліків функціонального зонування територій та класифікатора будівель і споруд (додаток 3 до Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. № 681) та згідно проєктних рішень ДПТ.

Містобудівні умови та обмеження проектованих земельних ділянок із функціональним призначенням 20300.0 – території вулиць та доріг.

Таблиця 3.3.5.

Позначення зони	***Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок***		
20300.0	1	гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	будівництво в межах червоних ліній вулиць забороняється
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	забудова не допускається
		максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не нормується
		мінімально допустимі відстані від об’єктів до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	не регламентується.
		мінімально допустимі відстані від об'єктів до існуючих будинків та споруд	відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019
		планувальні обмеження (охоронні зони пам’яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання використання, зони	приймаються згідно: - Закону України «Про охорону культурної спадщини»; - Водного Кодексу України; - Закону України «Про природно-заповідний

Позначення зони	*Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок*		
		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, санітарно-захисні зони	фонд України»; - ДБН В.2.5-74:2013; - Постановою Кабінету Міністрів України від 18 грудня 1998 р. № 2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів»
		охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	відповідно до додатку И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 та Постанови Кабінету Міністрів України №1455 від 27.12.2022 року, Правил охорони магістральних трубопроводів (затверджених постановою КМУ від 16.11.2002 р. №1747)
		вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення	передбачити умови безперешкодного пересування по території осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення, на відкритих автостоянках виділити не менше ніж 10 % паркувальних місць (але не менше одного місця) для транспорту осіб з інвалідністю

Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території - землі природно-заповідного фонду - це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду. До земель природно- заповідного фонду включаються природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки- пам'ятки садово-паркового мистецтва). Землі природно-заповідного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

До земель рекреаційного призначення належать землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів. До земель рекреаційного призначення належать земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації. Землі рекреаційного призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

РЕКРЕАЦІЙНО-ТУРИСТИЧНІ ТЕРИТОРІЇ (40100.0)

Переважні (основні) види

04.01 - для збереження та використання біосферних заповідників;
04.02 - для збереження та використання природних заповідників;
04.03 - для збереження та використання національних природних парків;
04.08 - для збереження та використання заказників;
04.09 - для збереження та використання заповідних урочищ;

04.10 - для збереження та використання пам'яток природи;

04.11 - для збереження та використання регіональних ландшафтних парків;

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

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

08.01 - для забезпечення охорони об’єктів культурної спадщини;

09.02 - для іншого лісогосподарського призначення.

Супутні види

03.03 - для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров’я та соціальної допомоги;

03.05 - для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування;

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

03.17 - для розміщення та експлуатації закладів з обслуговування відвідувачів об’єктів рекреаційного призначення;

06.01 - для будівництва і обслуговування санаторно-оздоровчих закладів;

07.01 - для будівництва та обслуговування об’єктів рекреаційного призначення;

07.02 - для будівництва та обслуговування об’єктів фізичної культури і спорту;

10.08 - для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей;

03.07 - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

03.14 (в частині об’єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території) - для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС

13.02 (в частині поштових відділень) - для розміщення та експлуатації будівель та споруд об’єктів поштового зв’язку;

11.04 - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води);

13.01 - для розміщення та експлуатації об’єктів і споруд телекомунікацій;

13.03 - для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв’язку;

14.02 (в частині розміщення об’єктів розподільчих мереж) - для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об’єктів передачі електричної енергії (в частині розміщення об’єктів розподільчих мереж).

Примітка: Перелік переважних (основних) та супутніх видів використання території наведений згідно з класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок та з урахуванням таблиці співвідношення класифікаторів цільового призначення, переліків функціонального зонування територій та класифікатора будівель і споруд (додаток 3 до Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. № 681) та згідно проєктних рішень ДПТ.

<u>ТЕРИТОРІЇ ЗЕЛЕНИХ НАСАДЖЕНЬ ЗАГАЛЬНОГО КОРИСТУВАННЯ (40301.0)</u>

Переважні (основні) види

04.04 - для збереження та використання ботанічних садів;

04.05 - для збереження та використання зоологічних парків;

04.06 - для збереження та використання дендрологічних парків;

04.07 - для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва;

04.10 - для збереження та використання пам'яток природи;

05.01 - земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які

надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи);

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

08.01 - для забезпечення охорони об’єктів культурної спадщини.

Супутні види

11.04 - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води);

13.01 - для розміщення та експлуатації об’єктів і споруд телекомунікацій;

13.03 - для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв’язку;

14.02 - для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об’єктів передачі електричної енергії (в частині розміщення об’єктів розподільчих мереж).

Примітка: Перелік переважних (основних) та супутніх видів використання території наведений згідно з класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок та з урахуванням таблиці співвідношення класифікаторів цільового призначення, переліків функціонального зонування територій та класифікатора будівель і споруд (додаток 3 до Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. № 681) та згідно проєктних рішень ДПТ.

ТЕРИТОРІЇ ПОВЕРХНЕВИХ ВОД/ВОДНИХ ОБ’ЄКТІВ (40400.0)

Переважні (основні) види

04.01 - для збереження та використання біосферних заповідників;

04.02 - для збереження та використання природних заповідників;

04.03 - для збереження та використання національних природних парків;

04.04 - для збереження та використання ботанічних садів;

04.05 - для збереження та використання зоологічних парків;

04.06 - для збереження та використання дендрологічних парків;

04.07 - для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва;

04.08 - для збереження та використання заказників;

04.09 - для збереження та використання заповідних урочищ;

04.10 - для збереження та використання пам’яток природи;

04.11 - для збереження та використання регіональних ландшафтних парків;

08.01 - для забезпечення охорони об’єктів культурної спадщини;

10.01 - для експлуатації та догляду за водними об'єктами;

10.14 - водні об'єкти загального користування.

Примітка: Перелік переважних (основних) та супутніх видів використання території наведений згідно з класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок та з урахуванням таблиці співвідношення класифікаторів цільового призначення, переліків функціонального зонування територій та класифікатора будівель і споруд (додаток 3 до Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. № 681) та згідно проєктних рішень ДПТ.

Містобудівні умови та обмеження проєктованих земельних ділянок із функціональним призначенням 40100.0 – рекреаційно-туристичні території.

Містобудівні умови та обмеження проєктованих земельних ділянок із функціональним призначенням 40301.0 – території зелених насаджень загального користування.

Містобудівні умови та обмеження проєктованих земельних ділянок із функціональним призначенням 40400.0 – території поверхневих вод/водних об’єктів

Таблиця 3.3.6.

Позначення зони	***Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок***		
30100.0	1	гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019
		максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не нормується
		мінімально допустимі відстані від об’єктів до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019
		мінімально допустимі відстані від об'єктів до існуючих будинків та споруд	відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019
		планувальні обмеження (охоронні зони пам’яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання використання, 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, санітарно-захисні зони	приймаються згідно: - Закону України «Про охорону культурної спадщини»; - Водного Кодексу України; - Закону України «Про природо- заповідний фонд України»; - ДБН В.2.5-74:2013; - - Постановою Кабінету Міністрів України від 18 грудня 1998 р. № 2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів»
		охоронні зони об’єктів транспорту, зв’язку, інженерних комунікацій, відстані від об’єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	відповідно до додатку И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 та Постанови Кабінету Міністрів України №1455 від 27.12.2022 року, Правил охорони магістральних трубопроводів (затверджених постановою КМУ від 16.11.2002 р. №1747)
		вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення	передбачити умови безперешкодного пересування по території осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення, на відкритих автостоянках виділити не менше ніж 10 % паркувальних місць (але не менше одного місця) для транспорту осіб з інвалідністю

Розміщення садибної та багатоквартирної забудови

Територія ДПТ складається з декількох кадастрових ділянок та незареєстрованих земельних ділянок, загальною площею 34,5756 га.

Загальна площа, яку займає територія проєктування складає – 34,5756 га.

В межах території проєктування існуюча капітальна забудова відсутня.

Проєктними рішеннями передбачено на території розмістити квартали багатоквартирної та садибної житлової забудови, громадськими об’єктами та територією ландшафтно-рекреаційного призначення з необхідної інженерною та транспортної інфраструктурою. Проєктом передбачено комплексний благоустрій та створенням безбар’єрного простору для всіх категорій і груп населення, а також влаштуванням зони для відпочинку населення, у тому числі місць для маломобільних груп населення.

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

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

Запропоновані графічною частиною ДПТ параметри об’єкту, визначені на підставі передпроєктних рішень наданих замовником. Відхилення від рішення ДПТ можуть корегуватись на наступних стадіях проєктування. Конкретні параметри повинні бути обґрунтовані в технологічній частині проєкту (допускається уточнення контуру забудови, уточнення поверховості, благоустрою, що визначаються ескізами намірів забудови та містобудівними розрахунками з відповідною ув'язкою з рішеннями ДПТ) та погоджені відповідно вимог чинного законодавства. В разі необхідності, відповідно до вимог нормативної документації, у затверджений ДПТ можуть бути внесені зміни у встановленому законом порядку.

Даним проєктом запроєктовано:

1. Будівництво багатоквартирних житлових будинків (5-ох типів):

- 1-й тип – 6 будинків, по 5 поверхів, площа одного поверху 756 м^2 кожного, площа забудови – 4 536 м^2 (22 680 м^2 – загальної площі).
- 2-й тип – 6 будинків, по 5 поверхів, площа одного поверху 585 м^2 кожного, площа забудови – 3 510 м^2 (17 550 м^2 – загальної площі).
- 3-й тип – 15 будинків, по 5 поверхів, площа одного поверху 486 м^2 кожного, площа забудови – 7 290 м^2 (36 450 м^2 – загальної площі).
- 4-й тип – 3 будинки, по 5 поверхів, площа одного поверху 400 м^2 кожного, площа забудови – 1 200 м^2 (6 000 м^2 – загальної площі).
- 5-й тип – 7 будинків, по 3 поверхи, площа одного поверху 288 м^2 кожного, площа забудови – 2 016 м^2 (6 048 м^2 – загальної площі).

2. Будівництво 96 садибних житлових будинків (1-н поверх), площа одного будинку – 120 м^2, площа забудови – 11 520 м^2. А також будівництво господарських будинків на території садибної забудови 96 будівель по 20 м^2 кожна (всього – 1 920 м^2).

3. Будівництво закладу дошкільної освіти (дитячий садок) на 80 місць на території багатоквартирної забудови.

4. Влаштування відкритих майданчиків для відпочинку населення, дитячі майданчики, спортивні майданчики.

5. Прокладання проїздів з твердим покриттям, пішохідних доріжок (тротуарів) та влаштування автостоянок для тимчасового зберігання автомобілів.

6. Будівництво підземних паркінгів.

7. Будівництво комплексу відпочинку в склад якого входять: база відпочинку, ресторан, кафе, лазня, криті корти, футбольне поле, басейни, шале, барбекю зона.

Виходячи із прийнятого планувального рішення, намірів замовника та діючих норм та правил, прийняті наступні показники проєктованої ділянки на даній території:

- площа земельної ділянки – 34,5756 га, з неї:
- території житлової багатоквартирної забудови – 12,9790 га;
- території житлової садибної забудови – 9,5260 га;
- території громадської забудови – 0,1404 га;
- території вулиць та доріг (червоні лінії) – 3,8752 га;
- території ландшафтно-рекреаційної забудови – 2,2479 га.
- орієнтовна площа багатоквартирних житлових будинків 5-х типів, площа забудови – 18 552 м^2 (загальна площа – 88 728 м^2), з них:
- 1-й тип – 6 будинків, по 5 поверхів, площа одного поверху 756 м^2 кожного,

площа забудови – 4 536 м^2 (22 680 м^2 – загальної площі).

- 2-й тип – 6 будинків, по 5 поверхів, площа одного поверху 585 м^2 кожного, площа забудови – 3 510 м^2 (17 550 м^2 – загальної площі).
- 3-й тип – 15 будинків, по 5 поверхів, площа одного поверху 486 м^2 кожного, площа забудови – 7 290 м^2 (36 450 м^2 – загальної площі).
- 4-й тип – 3 будинки, по 5 поверхів, площа одного поверху 400 м^2 кожного, площа забудови – 1 200 м^2 (6 000 м^2 – загальної площі).
- 5-й тип – 7 будинків, по 3 поверхи, площа одного поверху 288 м^2 кожного, площа забудови – 2 016 м^2 (6 048 м^2 – загальної площі).

- орієнтовна площа ігрових дитячих, спортивних та майданчиків для відпочинку населення на території багатоквартирної забудови – 4 170 м^2;
- тимчасова стоянка для зберігання автомобілів – 587 шт (з них 60 машино-місць для людей із інвалідністю) – загальна площа 8 401,25 м^2;
- орієнтовна площа садибних житлових будинків (в тому числі існуючі) площа забудови – 11 520 м^2;
- орієнтовна площа господарських будівель (в тому числі існуючі) площа забудови – 1 920 м^2;
- орієнтовна площа забудови закладу дошкільної освіти – 1 050 м^2, з врахуванням 2-х поверхів – 2 100 м^2;
- орієнтовна площа дитячих ігрових майданчиків на території дитячого дошкільного закладу – 480 м^2;
- тимчасова стоянка для зберігання автомобілів біля закладу дошкільної освіти – 10 шт (з них 1 машино-місце для людей із інвалідністю) – загальна площа 149,75 м^2;
- орієнтовна площа електричної підстанції – 864 м^2;
- орієнтовна площа КНС – 16 м^2;
- орієнтовна площа громадської будівлі (міні маркет, аптека, побутове обслуговування) – 262 м^2;
- тимчасова стоянка для зберігання автомобілів біля громадської будівлі – 8 шт (з них 1 машино-місце для людей із інвалідністю) – загальна площа 115,5 м^2;
- комплекс відпочинку:

- база відпочинку – 1 281 м^2;
- кафе – 170 м^2;
- кафе з лазнею – 296 м^2;
- шале – 8 об’єктів – по 48 м^2 площа кожного 48 м^2 (загальна площа – 384 м^2);
- басейн – 336 м^2;
- штучна водойма – 220 м^2;
- криті корти – 2 115 м^2;
- футбольне поле – 4 034 м^2;
- барбекю зона – 10 об’єктів – площа кожного 20 м^2 (загальна площа – 200 м^2);
- тимчасова стоянка для зберігання автомобілів для комплексу відпочинку– 70 шт (з них 7 машино-місць для людей із інвалідністю) – загальна площа 1 100,25 м^2;

- території вулиць та доріг – 38 752 м^2;
- проїзд з твердим покриттям – 25 214 м^2;
- тротуар з велодоріжкою – 23 500 м^2;
- пішохідне покриття з ФЕМ – 59 380 м^2;
- озеленення території (газони, квітники) – 40 788 м^2;
- озеленення території (дерев’яні насадження) – 20 131 м^2;
- орієнтовна висота забудови для багатоквартирних житлових будинків до – 31 метрів (гранична умовна висота згідно з табл. 3.3.2) ;

- орієнтовна висота забудови для садибних житлових будинків до – 10 метрів;
- орієнтовна висота забудови для громадських будинків та споруд – 15 метрів;

Перелік основних і допоміжних об'єктів розглянутої території, що передбачено збудувати визначено у графічній частині ДПТ.

Таблиця 3.3.5.

Існуюче та проєктне використання території, (га/%)

№	Показники		Одиниця виміру	Існуючий стан	Проєктний стан
					Коротко-строковий період (до 5-ти років)
	Територія в межах ДПТ		**га/%**	**34,5756/100**	**34,5756/100**
1	**Сельбищні території**		**га/%**	**5,9848/17,31**	**22,6454/65,50**
	Території житлової забудови		*га/%*	*5,9848/17,31*	*22,5050/65,09*
	з них:				
1.1	10101.0	Території житлової багатоквартирної забудови	га/%	-	12,9790/37,54
1.2	10102.0	Території житлової садибної забудови	га/%	5,9848/17,31	6,5260/27,55
	Території громадської забудови		*га/%*	-	*0,1404/0,41*
	з них:				
	10200.0	Території громадської забудови	га/%	-	0,1404/0,41
2	**Виробничі території**		**га/%**	**-**	**3,8752/11,21**
	з них:				
2.1	20300.0	Території вулиць та доріг	га/%	-	3,8752/11,21
3	**Сільськогосподарські території**		**га/%**	**17,8094/51,51**	**-**
	з них:				
3.1	30100.0	Сільськогосподарські території	га/%	17,8094/51,51	-
4	**Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території**		**га/%**	**10,7814/31,18**	**8,0550/23,30**
	з них:				
	40100.0	Рекреаційно-туристичні території	га/%	-	2,2479/6,50
	40300.0	Озеленені території	га/%	10,2448/29,63	-
	40301.0	Зелені насадження загального користування	га/%	-	5,2705/15,24
	40400.0	Поверхневі води/водні об'єкти	га/%	0,5366/1,55	0,5366/1,55

Проєктними рішеннями на розрахунковий період передбачається будівництво 133 житлових будинків, з них:

- 37 багатоквартирних житлових будинків (на 64 секції) 5-ти типів на 1 215 квартир, у тому числі:

- 1-й тип – 6 будинків, по 5 поверхів, площа одного поверху 756 м^2 кожного, площа забудови – 4 536 м^2 (22 680 м^2 – загальної площі). Загальна кількість квартир – 330 шт (1-но кімнатних – 150 шт, 2-х кімнатних – 120 шт, 3-х кімнатних – 60 шт).
- 2-й тип – 6 будинків, по 5 поверхів, площа одного поверху 585 м^2 кожного, площа забудови – 3 510 м^2 (17 550 м^2 – загальної площі). Загальна кількість квартир –

340 шт.

- 3-й тип – 15 будинків, по 5 поверхів, площа одного поверху 486 м^2 кожного, площа забудови – 7 290 м^2 (36 450 м^2 – загальної площі). Загальна кількість квартир – 450 шт (1-но кімнатних – 225 шт, 2-х кімнатних – 150 шт, 3-х кімнатних – 75 шт).
- 4-й тип – 3 будинки, по 5 поверхів, площа одного поверху 400 м^2 кожного, площа забудови – 1 200 м^2 (6 000 м^2 – загальної площі). Загальна кількість квартир – 90 шт (1-но кімнатних – 60 шт, 2-х кімнатних – 30 шт).
- 5-й тип – 7 будинків, по 3 поверхи, площа одного поверху 288 м^2 кожного, площа забудови – 2 016 м^2 (6 048 м^2 – загальної площі). Загальна кількість квартир – 105 шт (1-но кімнатних – 63 шт, 2-х кімнатних – 42 шт).
- 96 садибних житлових будинків (1-н поверх), площа одного будинку – 120 м^2, площа забудови – 11 520 м^2.

Чисельність постійно проживаючого населення на кінець розрахункового періоду становитиме, відповідно до проведеного розрахунку житлового фонду території проєктування – 3 521 осіб.

Щільність багатоквартирного житлового фонду у 5-ти поверховій забудові – 270 осіб на 1 га (згідно ДБН Б.2.2-12:2019, додаток В.1).

Щільність багатоквартирного житлового фонду у 3-ри поверховій забудові – 180 осіб на 1 га (згідно ДБН Б.2.2-12:2019, додаток В.1).

Щільність садибного житлового фонду – 27 осіб на 1 га (згідно ДБН Б.2.2-12:2019, таблиці 6.6).

Поява нової житлової забудови дозволить збільшити житлову площу для постійного населення та внутрішньо-переміщених осіб.

Таблиця 3.3.6.

Динаміка введення житлового фонду

Тип житлового фонду	**Існуючий житловий фонд**		**Житлове будівництво**		**Перспективний житловий фонд**	
	Кількість будинків (квартир), од. загальна площа будинку, м^2	**Наявне населення, осіб**	**Кількість будинків (квартир), од. загальна площа будинку, м^2***	**Проєктне населення, осіб**	**Кількість будинків (квартир), од. загальна площа будинку, м^2***	**Перспективне населення, осіб**
Багатоквартирний	-	-	37 буд. (64 секцій / 1 215 квартир) 88 728	3 264	37 буд. (64 секцій / 1 215 квартир) 88 728	3 264
Садибний	-	-	96 (96) 11 520	257	96 (96) 11 520	257
Всього:	-	-	**133 буд. (1 311 квартир) 100 248**	**3 521**	**133 буд. (1 311 квартир) 100 248**	**3 521**

** Площа будинків вказана орієнтовно. Площа будинків може бути змінена на стадії видачі будівельного паспорту або на стадії розробки проєктної документації «робочий проєкт».*

Відповідно до проєктних рішень передбачено поліпшення благоустрою території шляхом влаштування дитячих та спортивних ігрових майданчиків, розміщення

майданчиків для відпочинку дорослого населення, облаштування майданчиків для тимчасової зупинки велосипедів та майданчиків для збирання побутових відходів.

Потреба населення території проєктування в закладах загальної освіти за рахунок міста Хуст та села Кіреші. Забезпечення соціального забезпечення населення, відбуватиметься за рахунок вбудованих та прибудованих приміщень перших поверхів в багатоквартирній забудові.

Згідно проєктних рішень детального плану передбачено будівництво закладу дошкільної освіти на території багатоквартирної забудови місткістю 80 місць.

Таблиця 3.3.7

Потреба у об'єктах громадського обслуговування

№ п/п	Найменування установ та підприємств обслуговування	Одиниці виміру потужності	Нормативи ДБН Б.2.2-12:2019	Розрахункова потреба	Існуючі, що зберігаються на перспективу	Необхідне будівництво	Необхідна територія для розміщення
1. Заклади освіти							
1.1	Заклад дошкільної освіти	місць	1-2 роки – до 60 %; 5-6 років – до 100%	120	-	80	Передбачено будівництво 1-го закладу дошкільної освіти на території багатоквартирної забудови з місткістю 80 осіб. Решта місць буде забезпечуватися за рахунок проєктного в межах села Кіреші, а також існуючих у межах міста Хуст та села Кіреші

Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

Згідно із Постановою КМУ № 926 від 01.09.2021 року «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» (підпункт 42 пункту 2), природоохоронні території та об'єкти – території та об'єкти природно-заповідного фонду, їх функціональні та охоронні зони, території, зарезервовані з метою наступного їх заповідання, об'єкти екомережі, території Смарагдової мережі, водно-болотні угіддя міжнародного значення, біосферні резервати програми ЮНЕСКО «Людина і біосфера», об'єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

Об'єкти природно-заповідного фонду, їх охоронні зони, режим заповідання, зарезервовані до заповідання цінні території

В межах території розроблення детального плану території об'єкти та території природно-заповідного фонду, їх охоронні зони та території, зарезервовані для заповідання, відсутні.

За межами території проєктування, в околицях с. Кіреші Хустської міської територіальної громади (близько 6 км від м. Хуст), розташований заповідний масив

«Долина нарцисів» імені професора Василя Комендаря площею 256,5 га у складі Карпатського біосферного заповідника. Масив розміщений на висоті 175–185 м над рівнем моря у Хустсько-Солотвинській улоговині; з 1980 року він входить до складу Карпатського біосферного заповідника. Долина нарцисів – найбільший у Центральній Європі осередок нарциса вузьколистого (Narcissus angustifolius), занесеного до Червоної книги України; на території масиву зростають й інші рідкісні види рослин, занесені до Червоної книги України. Детальний план території межує з заповідним масивом «Долина нарцисів»; територія проєктування не входить до меж масиву та його охоронної зони, проєктні рішення детального плану на заповідний режим масиву не впливають.

Екологічна мережа

Відповідно до Порядку включення територій та об'єктів до переліків територій та об'єктів екологічної мережі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1196, роботи щодо включення територій та об'єктів природно-заповідного фонду та інших територій у межах та за межами розроблення ДПТ не проводилися.

Смарагдова мережа

Відповідно до інтерактивного картографічного веб-застосунку «Схема розміщення затверджених та номінованих на затвердження територій Смарагдової мережі України» (https://emerald.eea.europa.eu/) на території розроблення детального плану Смарагдової мережі відсутні.

Територія розробки ДПТ межує з територією Carpathian Biosphere Reserve (SiteCode: UA0000006), площею 58 926,0 га, дата реєстрації 2025 р.

Водно-болотні угіддя міжнародного значення, біосферні резервати програми ЮНЕСКО «Людина і біосфера», об'єкти всесвітньої спадщини ЮНЕСКО

Згідно з даними Хустської міської ради, в межах території проєктування та в безпосередній близькості до неї водно-болотні угіддя міжнародного значення, біосферні резервати та об'єкти Всесвітньої природної спадщини відсутні.

За межами території проєктування масив «Долина нарцисів» має статус водно-болотного угіддя міжнародного значення (розпорядження Кабінету Міністрів України від 23.02.2011 № 147-р; угіддя включене до переліку Рамсарської конвенції). У складі Карпатського біосферного заповідника масив входить до Всесвітньої мережі біосферних резерватів програми ЮНЕСКО «Людина і біосфера» (з 1992 року).

На території проєктування детальним планом передбачено благоустрій за рахунок газонів, мощення та зовнішнього освітлення.

Збирання побутових відходів на території передбачається майданчиками, на яких розміщуються контейнери для роздільного зберігання побутових відходів, із зручними під'їздами сміттєвозів.

3.4. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

3.4.1. ДОРОЖНЬО-ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА

На даний час транспортне обслуговування ділянки проєктування здійснюється з: вулиці Кірешська. Дана вулиця є житловою вулицею, має асфальто-бетонне покриття.

Згідно проєктних рішень передбачено будівництво вулиць. Ширина в червоних лініях складатиме 15 метрів та 12 метрів, проїзної частини вулиць становить 6,0 метрів, проїзду – 3,0 метри, покриття передбачено влаштувати з асфальтобетону.

Загальна протяжність вулиць у межах розробки детального плану території складе 3,0 км.

Проєктом передбачено в'їзд та виїзд з ділянки проєктування з житлової вулиці Проєктної. З метою покращення умов безпеки руху, проєктом передбачається створення бортових каменів вздовж проїзду та пішохідних доріжок.

3.4.2. ОРГАНІЗАЦІЯ ГРОМАДСЬКОГО ТРАНСПОРТУ

На перспективу, по Проєктній вулиці передбачена організація проєктних автобусних маршрутів, які поєднуватимуть нову багатоквартирну та садибну житлові забудови з іншими частинами населеного пункту та містом Хуст. Відповідно до проєктних рішень, проєктом передбачено розміщення 5-ти зупинок громадського транспорту.

Протяжність мережі громадського транспорту в межах розробки ДПТ складає 2,2 км в обидва боки. Автобусне сполучення та кількість рейсів на добу буде визначено на наступних стадіях проєктування.

3.4.3. ОРГАНІЗАЦІЯ ПІШОХІДНИХ ЗВ'ЯЗКІВ ТА ВЕЛОСИПЕДНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

Вздовж житлових вулиць, де передбачений напрямком найбільш інтенсивних транспортних і пішохідних потоків, ізольовано від цих потоків, передбачається влаштування велосипедних доріжок.

В місцях пішохідних переходів наноситься розмітка типу «зебра» і встановлюються відповідні дорожні знаки, при цьому необхідне обладнання перехресть пандусами-з'їздами для проїзду інвалідних колясок до відповідних установ охорони здоров'я, соціального забезпечення, торгівлі, спорту, фізкультури тощо.

Організація дорожнього руху по території об'єктів містобудування передбачається відповідно до вимог ДСТУ 4100:2021 «Безпека дорожнього руху. Знаки дорожні. Загальні технічні умови. Правила застосування», ДСТУ Б В.2.3-25:2009 «Огородження дорожнє тросового типу», ДСТУ 2587:2021 «Безпека дорожнього руху. Розмітка дорожня. Загальні технічні вимоги».

Для підвищення безпеки руху в нічні години на проїздах передбачається освітлення ліхтарями. Освітлення проїздів та пішохідних переходів виконується згідно з вимогами ДСТУ 3587:2022 «Автомобільні дороги, вулиці та залізничні переїзди. Вимоги до експлуатаційного стану» та ДБН В.2.5-28:2018 «Природне і штучне освітлення».

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

3.4.4. ОРГАНІЗАЦІЯ ПАРКУВАЛЬНОГО ПРОСТОРУ

На кінець розрахункового строку кількість приватних легкових автомобілів в межах розробки детального плану становитиме 986 автомобілі.

Прогнозований рівень автомобілізації передбачається 280 автомобілів на 1 000 жителів. Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 п. 10.8 табл. 10.5 для житлових багатоквартирних будинків, що будується за державної підтримки, розрахунок парко/місць:

– для постійного зберігання автомобілів на дво- або більше кімнатну квартиру приймається 0,4 машино/місць, для однокімнатних квартир використовується коефіцієнт 0,5;

– для тимчасового зберігання автомобілів на дво- або більше кімнатну квартиру приймається 0,15 машино/місць,

Розміри одного машино/місця на автостоянках постійного зберігання автомобілів (з врахуванням мінімально припустимих зазорів безпеки 0,5 м) – 2,5 м × 5,5 м = 13,75 м^2.

Розміри одного машино/місця на автостоянках постійного зберігання автомобілів для людей із інвалідністю (з врахуванням мінімально припустимих зазорів безпеки 0,5 м) – 3,5 м × 5,5 м = 19,25 м^2.

На території проєктного мікрорайону запроєктовані відкриті автостоянки, що забезпечать потребу у стоянках для тимчасового та частково постійного зберігання легкових автомобілів.

Решта автомобілів передбачено зберігати в підземних паркінгах за місцем проживання їх власників.

Постійне зберігання автомобілів для мешканців садибної забудови передбачено за місцем проживання їх власників в межах наданих земельних ділянок.

3.5. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ

Даний розділ не оприлюднюється згідно з підпунктом 13 пункту 43 Постанови КМУ від 1 вересня 2021 р. № 926.

3.5.1. ВОДОПОСТАЧАННЯ ТА ВОДОВІДВЕДЕННЯ

Даний розділ не оприлюднюється згідно з підпунктом 13 пункту 43 Постанови КМУ від 1 вересня 2021 р. № 926.

3.5.2. ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ

Даний розділ не оприлюднюється згідно з підпунктом 13 пункту 43 Постанови КМУ від 1 вересня 2021 р. № 926.

3.5.3. ГАЗОПОСТАЧАННЯ

Даний розділ не оприлюднюється згідно з підпунктом 13 пункту 43 Постанови КМУ від 1 вересня 2021 р. № 926.

3.5.4. ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ

Даний розділ не оприлюднюється згідно з підпунктом 13 пункту 43 Постанови КМУ від 1 вересня 2021 р. № 926.

3.5.5. ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ

Даний розділ не оприлюднюється згідно з підпунктом 13 пункту 43 Постанови КМУ від 1 вересня 2021 р. № 926.

3.5.6. ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНІ МЕРЕЖІ ТА ОБ'ЄКТИ

Даний розділ не оприлюднюється згідно з підпунктом 13 пункту 43 Постанови КМУ від 1 вересня 2021 р. № 926.

3.5.7. ПОВОДЖЕННЯ З ВІДХОДАМИ

Існуючий стан

На території Хустської міської ради існує договірна система санітарного очищення території від твердих побутових відходів.

Проектний етап

Для забезпечення виконання вимог ЗУ «Про відходи», Національної стратегії управління відходами до 2030 року (Розпорядження Кабінету Міністрів України від 8 листопада 2017 р. № 820-р) та «Програми поводження з твердими побутовими відходами» (постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.2004 р. № 265), Національного плану управління відходами до 2030 року (розпорядження Кабінету Міністрів України від 20.02.2019 № 117-р) на території детального плану передбачається організація роздільного збору ресурсоцінних компонентів відходів з подальшою передачею спеціалізованому підприємству, що має відповідну ліцензію Міндовкілля на здійснення операцій у сфері поводження з відходами за укладанням договору.

Виходячи з цього, на території багатоквартирної забудови передбачається встановлення підземних резервуарів для розміщення контейнерів роздільного збору відходів (відповідно Наказу МОЗ України від 17.03.2011 р. № 145 «Про затвердження

Державних санітарних норм та правил утримання територій населених місць») на кожній ділянці окремо.

Місця розміщення контейнерів для збирання побутових відходів на присадибній ділянці та відстань від них до власного житлового будинку визначає власник цього будинку з додержанням правил добросусідства.

Відповідно до норм ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», розрахунковий об’єм накопичення твердих побутових відходів (ТПВ) та сміття з вулиць та покриттів в межах розробки ДПТ за 1-н рік складе приблизно 0,0608 тис.тон 1 рік. Проєктна чисельність мешканців в межах розробки ДПТ - 3 521 осіб (норма накопичення ТПВ 300-350 кг/рік) за 1-н рік складе приблизно 1,114 тис.тон 1 рік. Всього 0,1752 тис.тон 1 рік.

Остаточна схема санітарного очищення території буде вирішена на наступних стадіях проєктування.

3.6. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ

Розділ розроблено відповідно до підпункту 9 пункту 67 Порядку № 926 (зі змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 30.09.2026 № 1193), ДСТУ 9360:2026 «Настанова з виконання розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту у містобудівній документації», ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту», ДБН Б.1.1-5:2007, ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту» (зі змінами) та Кодексу цивільного захисту України з урахуванням пропозицій щодо державних інтересів Головного управління ДСНС України у Закарпатській області, наданих на запит управління містобудування та архітектури Закарпатської обласної державної адміністрації - обласної військової адміністрації.

Під час розроблення розділу враховано рішення відповідних розділів схеми планування території Закарпатської області.

Відповідно до пункту 71 Порядку № 926 розділ належить до інформації з обмеженим доступом. Відомості щодо віднесення територій і населених пунктів до груп цивільного захисту, об’єктів, віднесених до категорій цивільного захисту, об’єктів критичної інфраструктури та маршрутів евакуації наводяться лише в матеріалах з грифом «ДСК» окремим ТОМом.

ЧАСТИНА IV. ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

4.1. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

4.1.1. ПЕРЕЛІК ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Нижче в таблиці 4.1.1. наведений перелік рішень детального плану території за кожним тематичним підрозділом із зазначенням послідовності реалізації проєктних рішень містобудівної документації. План реалізації розроблено відповідно до підпункту 1 пункту 68 Порядку № 926. Періоди реалізації прийнято відповідно до пункту 70 Порядку № 926: короткостроковий – до 5 років, середньостроковий – 6–10 років, довгострокова перспектива – понад 10 років.

Таблиця 4.1.1.

№	Назва проєктного рішення	Тематичний підрозділ/підрозділи	Зміст проєктного рішення та атрибутивнідані	Очікувані впливи на основні проєктні показники	Очікувані впливи таіндикатори	Орієнтовні строки реалізації			Умови щодо послідовності реалізації
						Короткостроковий період (до 5 років)	Середньостроковий період (6–10 років)	Довгострокова перспектива (понад 10 років)	
1	Інженерна підготовка та вертикальне планування території	Розділ «Інженерна підготовка і захист території»	Вертикальне планування території площею 34,5756 га, влаштування нормативних поздовжніх і поперечних ухилів вулиць і проїздів, захист від підтоплення поверхневими, талими та паводковими водами р. Хустець відповідно до ДБН В.1.1-25:2009.	Підготовка 22,6454 га сельбищних та 2,2479 га рекреаційно-туристичних територій до забудови.	- площа спланованої території, га; - відсутність підтоплення забудови.	*			1. Затвердження ДПТ. 2. Виконання інженерно-геологічних вишукувань. 3. Виконується першочергово, до початку будівництва.
2	Будівництво дощової каналізації з тимчасовою акумуляцією та ЛОС	Розділ «Інженерна підготовка і захист території»	Дощова каналізація закритого та відкритого типу вздовж вулиць і проїздів, регулюючі (акумулюючі) резервуари, локальні очисні споруди дощового стоку з повторним використанням	Організоване відведення та очищення поверхневого стоку; недопущення забруднення р. Хустець.	- протяжність мереж, км; - відповідність очищеного стоку нормативам.	*			1. Одночасно з будівництвом вулиць і проїздів. 2. До влаштування верхнього шару дорожнього

№	Назва проєктного рішення	Тематичний підрозділ/підрозділи	Зміст проєктного рішення та атрибутивнідані	Очікувані впливи на основні проєктні показники	Очікувані впливи таіндикатори	Орієнтовні строки реалізації			Умови щодо послідовності реалізації
						Короткостроковий період (до 5 років)	Середньостроковий період (6–10 років)	Довгострокова перспектива (понад 10 років)	
			очищеної води для поливу.						покриття.
3	Будівництво вулично-дорожньої мережі, проїздів і пішохідних зв’язків	Розділ «Транспортна мобільність та інфраструктура»	Вулиці шириною в червоних лініях 15 м і 12 м з проїзною частиною 6,0 м (3,0 км; 3,8752 га), проїзди з твердим покриттям (2,5214 га), тротуари з велодоріжкою (2,3500 га), пішохідне покриття з ФЕМ (5,9380 га); 5 зупинок громадського транспорту (маршрут 2,2 км).	Забезпечення транспортної та пішохідної доступності житлового району.	- протяжність вулиць, км; - площа твердих покриттів, га.	*			1. Після прокладання підземних інженерних мереж. 2. Отримання дозвільних документів на будівництво.
4	Будівництво багатоквартирних житлових будинків	Розділ «Просторова композиція території»	37 будинків п’яти типів (30 – п’ятиповерхових, 7 – триповерхових; 64 секції; 1 215 квартир), загальна площа 88 728 м², площа забудови 18 552 м²; функціональна зона 10101.0 – 12,9790 га.	Населення – 3 264 особи; житловий фонд – 88 728 м².	- введення житла, м²; - кількість квартир, од.	*			1. Наявність містобудівних умов і обмежень та проєктної документації. 2. Забезпечення інженерними мережами.

№	Назва проєктного рішення	Тематичний підрозділ/підрозділи	Зміст проєктного рішення та атрибутивнідані	Очікувані впливи на основні проєктні показники	Очікувані впливи таіндикатори	Орієнтовні строки реалізації			Умови щодо послідовності реалізації
						Короткостроковий період (до 5 років)	Середньостроковий період (6–10 років)	Довгострокова перспектива (понад 10 років)	
									3. Можливе поетапне будівництво.
5	Будівництво садибних житлових будинків	Розділ «Просторова композиція території»	96 одноповерхових садибних житлових будинків по 120 м² (11 520 м²) з господарськими будівлями (1 920 м²); функціональна зона 10102.0 – 9,5260 га.	Населення садибної забудови – 257 осіб; житловий фонд – 11 520 м².	- кількість збудованих будинків, од.	*			1. Формування земельних ділянок. 2. Отримання будівельного паспорта.
6	Будівництво закладу дошкільної освіти	Розділ «Просторова композиція території»	Двоповерховий заклад дошкільної освіти на 80 місць (площа забудови 1 050 м², загальна площа 2 100 м²) з ігровими майданчиками 480 м² та автостоянкою на 10 машино-місць.	Забезпечення 80 з 120 розрахункових місць; решта – закладами с. Кіреші та м. Хуст.	- кількість місць, од.	*			1. Одночасно з першою чергою багатоквартирної забудови. 2. Фінансування за рахунок інвестора / бюджетних коштів.
7	Будівництво громадської будівлі	Розділ «Просторова композиція	Громадська будівля (мінімаркет, аптека, побутове	Забезпечення населення об’єктами	- площа об’єктів обслуговування, м².	*			1. Одночасно з першою чергою

№	Назва проєктного рішення	Тематичний підрозділ/підрозділи	Зміст проєктного рішення та атрибутивнідані	Очікувані впливи на основні проєктні показники	Очікувані впливи таіндикатори	Орієнтовні строки реалізації			Умови щодо послідовності реалізації
						Короткостроковий період (до 5 років)	Середньостроковий період (6–10 років)	Довгострокова перспектива (понад 10 років)	
		території»	обслуговування) площею забудови 262 м² з автостоянкою на 8 машино-місць; функціональна зона 10200.0 – 0,1404 га.	повсякденного обслуговування.					житлової забудови.
8	Будівництво комплексу відпочинку	Розділ «Просторова композиція території»	База відпочинку (1 281 м²), кафе (170 м²), кафе з лазнею (296 м²), 8 шале (384 м²), басейн (336 м²), криті корти (2 115 м²), футбольне поле (4 034 м²), штучна водойма (220 м²), зона барбекю (200 м²), автостоянка на 70 машино-місць; функціональна зона 40100.0 – 2,2479 га.	Розвиток рекреаційної інфраструктури громади.	- кількість місць відпочинку, од.; - площа рекреаційних об’єктів, м².	*			1. Після влаштування інженерних мереж. 2. З дотриманням режиму прибережної захисної смуги р. Хустець.
9	Благоустрій, озеленення та організація паркувального простору	Розділ «Просторова композиція території», підрозділ «Організація	Озеленення 6,0919 га (газони, квітники – 4,0788 га; деревні насадження – 2,0131 га), зелені насадження загального	Створення комфортного та безбар’єрного середовища.	- площа озеленення, га; - кількість машино-місць, од.	*			1. Після завершення будівництва будинків і мереж. 2. Відповідно

№	Назва проєктного рішення	Тематичний підрозділ/підрозділи	Зміст проєктного рішення та атрибутивнідані	Очікувані впливи на основні проєктні показники	Очікувані впливи таіндикатори	Орієнтовні строки реалізації			Умови щодо послідовності реалізації
						Короткостроковий період (до 5 років)	Середньостроковий період (6–10 років)	Довгострокова перспектива (понад 10 років)	
		паркувального простору»	користування (40301.0) – 5,2705 га; майданчики 4 170 м²; відкриті автостоянки на 587 машино-місць (з них 60 – для осіб з інвалідністю) та підземні паркінги.						до ДБН В.2.2-40:2018 та ДБН Б.2.2-5:2011.
10	Будівництво мереж інженерного забезпечення	Розділ «Інженерне забезпечення території»	Водопровід (1 225,0 м³/добу) з підключенням до мереж м. Хуст; господарсько-побутова каналізація (1 144,48 м³/добу) з КНС; електрична підстанція, ТП 10/0,4 кВ і кабельні мережі (1,061 МВт; 4,651 млн кВт·год/рік); газопроводи середнього і низького тиску (4,497 млн м³/рік); теплопостачання від автономних джерел (13,719 МВт);	Повне інженерне забезпечення житлової, громадської та рекреаційної забудови.	- протяжність мереж, км; - рівень охоплення централізованими мережами, %.	*			1. Отримання технічних умов від експлуатуючих організацій. 2. До введення будинків в експлуатацію.

№	Назва проєктного рішення	Тематичний підрозділ/підрозділи	Зміст проєктного рішення та атрибутивнідані	Очікувані впливи на основні проєктні показники	Очікувані впливи таіндикатори	Орієнтовні строки реалізації			Умови щодо послідовності реалізації
						Короткостроковий період (до 5 років)	Середньостроковий період (6–10 років)	Довгострокова перспектива (понад 10 років)	
			телекомунікаційні мережі.						
11	Організація поводження з відходами	Підрозділ «Поводження з відходами»	Облаштування контейнерних майданчиків і підземних резервуарів для роздільного збирання побутових відходів з під'їздами для сміттєвозів.	Забезпечення санітарного очищення території.	- кількість контейнерних майданчиків, од.	*			1. Одночасно з введенням будинків в експлуатацію. 2. Відповідно до Закону України «Про відходи».
12	Охорона водного об'єкта та природоохоронних територій	Розділ «Обмеження у використанні земель», «Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території»	Встановлення прибережної захисної смуги р. Хустець шириною 25 м з дотриманням режиму відповідно до статей 88, 89 Водного кодексу України; збереження русла (40400.0 – 0,5366 га); недопущення впливу на заповідний масив «Долина нарцисів».	Збереження природного стану р. Хустець та прилеглих природоохоронних територій.	- площа прибережної захисної смуги, га; - відсутність порушень режиму.	*			1. Протягом усього періоду реалізації ДПТ.
13	Будівництво захисних	Розділ «Інженерно-тех	Захисні споруди цивільного захисту	Забезпечення укриття	- місткість захисних споруд,	*			1. Одночасно з

№	Назва проєктного рішення	Тематичний підрозділ/підрозділи	Зміст проєктного рішення та атрибутивнідані	Очікувані впливи на основні проєктні показники	Очікувані впливи таіндикатори	Орієнтовні строки реалізації			Умови щодо послідовності реалізації
						Короткостроковий період (до 5 років)	Середньостроковий період (6–10 років)	Довгострокова перспектива (понад 10 років)	
	споруд цивільного захисту	нічні заходи цивільного захисту» (ТОМ 2)	(споруди подвійного призначення) у підвальних поверхах багатоквартирних будинків відповідно до ДБН В.2.2-5:2023; найпростіші укриття для садибної забудови.	населення.	місць.				будівництвом багатоквартирних будинків. 2. Відповідно до Закону України від 29.07.2022 № 2486-IX.

4.1.2. ПЕРЕЛІК ВИДІВ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ, ПОВ'ЯЗАНОЇ З ТЕРИТОРІЄЮ РОЗРОБЛЕННЯ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ

На територію проєктування безпосередньо впливають рішення затвердженої містобудівної документації вищого рівня - «Генеральний план міста Хуст Закарпатської області», розроблений ДП ДІПМ «МІСТОПРОЕКТ» (м. Львів) та затверджений Рішенням Хустської міської ради, а також «План зонування території (зонінг) м. Хуст, с. Кіреші, с. Чертіж, с. Зарічне Закарпатської області», затверджений у 2016 році.

Основним документом, що визначає стратегічний містобудівний та функціональний розвиток території проєктування, є генеральний план населеного пункту. Проєкт «Схема планування території Закарпатської області», розроблений Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст «Діпроміcто» ім. Ю.М. Білоконя (м. Київ) у 2013 р., також враховано під час розроблення детального плану.

4.1.3. ПЕРЕЛІК ВІДПОВІДНОСТІ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Функціональне призначення території відповідно до діючого Генерального плану міста Хуст та Плану зонування (зонінгу) - зона сельбищна забудова та ландшафтно-рекреаційна.

Проєктними рішеннями детального плану території запропоновано аналогічне функціональне зонування: формування підкласів територій багатоквартирної та садибної житлової забудови, громадської забудови, класу території вулиць та доріг, а також рекреаційно-туристичних територій, зелених насаджень загального користування та поверхневих вод.

З цього можна зробити висновок про відповідність детального плану території містобудівній документації вищого рівня.

4.1.4. ПЕРЕЛІК ВРАХОВАНИХ ПОЛОЖЕНЬ НАЯВНИХ ДОКУМЕНТІВ СТРАТЕГІЧНОГО ПЛАНУВАННЯ

Під час розроблення містобудівної документації були враховані положення документів стратегічного планування, а саме:

1. Стратегія розвитку Закарпатської області на період до 2027 року, затверджена рішенням Закарпатської обласної ради від 19.12.2024 № 1216;

2. Регіональна програма енергоефективності та енергозбереження Закарпатської області, враховуючи План діяльності системи енергетичного менеджменту та Цільову програму «Тепла оселя» з підтримки енергомодернізації багатоквартирних будинків у Закарпатській області на 2022–2025 роки (із відповідними нормативно-правовими актами щодо їх продовження та актуалізації на період до 2027 року);

3. Програма охорони навколишнього природного середовища Закарпатської області на 2024–2027 роки, затверджена розпорядженням голови Закарпатської ОДА - начальника обласної військової адміністрації від 30.11.2023 № 1054.

4.1.5. ПЕРЕЛІК ВРАХОВАНИХ ПОЛОЖЕНЬ ІСТОРИКО-АРХІТЕКТУРНОГО ОПОРНОГО ПЛАНУ

Відповідно до Постанови КМУ № 878 від 26.07.2001 р. «Про затвердження Списку історичних населених місць України» село Кіреші не входить до Списку історичних населених місць України. Поблизу з межами села розташоване місто Хуст яке входить до списку історичних населених місць, проте на дану територію воно не впливає.

Історико-архітектурний опорний план міста Хуст Закарпатської області затверджений у березні 2015 року.

Територія детального плану, яка розглядається, розташована за межами історичного ареалу і на ній відсутні пам'ятки архітектури, містобудування чи археології.

4.1.6. ПЕРЕЛІК ВРАХОВАНИХ МАТЕРІАЛІВ

При розробленні детального плану території житлової забудови були у повному обсязі вивчені та враховані такі вихідні матеріали:

– Графічні та текстові матеріали «Генерального плану міста Хуст Закарпатської області» та Плану зонування території (зонінгу);

– актуальна база даних Державного земельного кадастру (Держгеокадастру) станом на 2026 рік щодо меж суміжних ділянок.

– дані топографо-геодезичної зйомки масштабу 1:500 в системі координат УСК-2000;

– передпроєктні рішення, архітектурно-містобудівні вимоги та наміри забудови.

– пропозиції щодо державних інтересів, надані Закарпатською обласною військовою адміністрацією, та вихідні дані Головного управління ДСНС України у Закарпатській області;

– відомості про об’єкти природно-заповідного фонду, екомережі та Смарагдової мережі (Карпатський біосферний заповідник, масив «Долина нарцисів»).

4.2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ

4.2.1. ЗАХОДИ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

Землевпорядні заходи перспективного використання земель формуються на основі розроблених проєктних рішень і містять інформацію щодо: перспективного розподілу земель за категоріями, видами цільового призначення земель, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угіддями з урахуванням наявних обмежень (обтяжень).

Для визначення перспективного розподілу земель за категоріями, видами цільового призначення, власниками і користувачами, видами угідь враховують дані схеми сучасного використання земель та планувальні рішення детального плану щодо функціонального використання земель.

На основі розроблених проєктних рішень Детального плану визначено території за їх фактичним використанням та проєктними рішеннями щодо функціонального використання та зонування території, що передбачає можливість формування земельної ділянки під території житлової забудови.

Формування та реєстрація земельних ділянок завданням на розроблення Детального плану не передбачено.

Після затвердження містобудівної документації та реалізації проєктних рішень на території проєктування на земельну ділянку може бути накладено обмеження:

- 01.05 - Охоронна зона навколо (уздовж) об’єкта енергетичної системи
- 03.01 – Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об’єкта (КНС, ЛОС дощової каналізації);
- 03.02 - Санітарна відстань (розрив) від об’єкта;
- 05.02 – Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах (р. Хустець);
- 06.01.1 - Території в червоних лініях;
- 06.01.5 – Території в лініях регулювання забудови.

Перспективний розподіл земель

Перспективний розподіл земель за категоріями, видами цільового призначення, власниками і користувачами та угіддями відображено на плані землевпорядних заходів площею 34,5756 га, у тому числі під:

- функціональною зоною 10101.0 «Території житлової багатоквартирної забудови» – 12,9790 га;

- функціональною зоною 10102.0 «Території житлової садибної забудови» – 9,5260 га;
- функціональною зоною 20300.0 «Території вулиць та доріг» – 3,8752 га;
- функціональною зоною 10200.0 «Території громадської забудови» – 0,1404 га;
- функціональною зоною 40100.0 «Рекреаційно-туристичні території» – 2,2479 га;
- функціональною зоною 40301.0 «Зелені насадження загального користування» – 5,2705 га;
- функціональною зоною 40400.0 «Поверхневі води / водні об’єкти» – 0,5366 га.

4.2.2. РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

В межах розроблення детального плану відсутні земельні ділянки право власності на які посвідчені до 2004 року та відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру.

4.2.3. ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Формування та реєстрація земельних ділянок завданням на розроблення Детального плану не передбачено.

4.3. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА

Відповідно до підпункту 3 пункту 68 Порядку № 926 розділ «Охорона навколишнього природного середовища» розробляється у випадках, визначених частиною першою статті 2 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку», одночасно є звітом про стратегічну екологічну оцінку і повинен відповідати вимогам частини другої статті 11 зазначеного Закону. Звіт про стратегічну екологічну оцінку детального плану території виконано окремим томом (Том 2 «Звіт про стратегічну екологічну оцінку»).

4.4. ОСНОВНІ ПРОЄКТНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

№	Показники		Одиниця виміру	Існуючий стан	Проєктний стан
I.	**Населення**		**осіб**	**-**	**3 521**
II.	**ТЕРИТОРІЯ**				
2	**Територія в межах ДПТ, у тому числі:**		**га**	**34,5756**	**34,5756**
2.1	**Сельбищні території**		**га**	**5,9848**	**22,6454**
	10101.0	Території житлової багатоквартирної забудови	га	-	12,9790
	10102.0	Території житлової садибної забудови	га	5,9848	9,5260
	10200.0	Території громадської забудови	га	-	0,1404
2.1.1	*Будівлі та споруди всього, у тому числі:*		*$м^2$*	-	*38 766*
	- багатоквартирні житлові будинки		$м^2$	-	18 552
	- садибні житлові будинки		$м^2$	-	11 520
	- господарські будівлі		$м^2$	-	1 920
	- громадські будинки (заклад дошкільної освіти, громадська будівля)		$м^2$	-	1 312
	- об’єкти комплексу відпочинку		$м^2$	-	4 582
	- інженерні споруди (електрична підстанція, КНС)		$м^2$	-	880
2.1.2	*Площа озеленення всього*		*га*	-	*6,0919*
	- газони, квітники		*га*	-	*4,0788*
	- деревні насадження		*га*	-	*2,0131*
2.1.3	*Площа твердого покриття всього, у тому числі:*		*га*	-	11,7861
	- проїзди з твердим покриттям		га	-	2,5214
	- тротуар з велодоріжкою		га	-	2,3500
	- пішохідні доріжки з ФЕМ		га	-	5,9380
	- відкритий майданчик для тимчасового зберігання авто		га	-	0,8401
	- відкритий майданчик для тимчасового зберігання авто (на території закладу дошкільної освіти)		га	-	0,0150
	- відкритий майданчик для тимчасового зберігання авто (біля громадської будівлі)		га	-	0,0116
	- відкритий майданчик для тимчасового зберігання авто (комплекс відпочинку)		га	-	0,1100
2.1.4	*Функціональні майданчики:*		*га*	-	*0,4650*

№	Показники		Одиниця виміру	Існуючий стан	Проєктний стан
	- ігрові дитячі, спортивні та майданчики для відпочинку населення на території багатоквартирної забудови		га	-	0,4170
	- дитячі ігрові майданчики на території дитячого дошкільного закладу		га	-	0,0480
2.2	**Виробничі території**		**га**	**-**	**3,8752**
	20300.0	Території вулиць та доріг	га	-	3,8752
2.3	**Сільськогосподарські території**		**га**	**17,8094**	**-**
	30100.0	Сільськогосподарські території	га	17,8094	-
2.4	**Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території**		**га**	**10,7814**	**8,0550**
	40100.0	Рекреаційно-туристичні території	га	-	2,2479
	40300.0	Озеленені території	га	10,2448	-
	40301.0	Зелені насадження загального користування	га	-	5,2705
	40400.0	Поверхневі води / водні об’єкти	га	0,5366	0,5366
III.	**ЖИТЛОВИЙ ФОНД**				
3.1	**Житловий фонд, всього:**		**м^2**	**-**	**100 248**
			к-сть будинків/ квартир	**-**	**133 буд. (1 311 квартир)**
3.2	**Розподіл житлового фонду за видами забудови:**				
	Багатоквартирна забудова		м^2	-	88 728
			к-сть будинків/ квартир	-	37 буд. (64 секції / 1 215 квартир)
	Садибна забудова		м^2	-	11 520
			к-сть будинків/ квартир	-	96 / 96
IV.	**СОЦІАЛЬНА ІНФРАСТРУКТУРА:**				
4.1	Заклад дошкільної освіти		місць	-	80
V.	**ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА**				
5.1	Протяжність вулиць та доріг в межах ДПТ		м	-	3 000
5.2	Протяжність проїздів з твердим покриттям		м	-	3191
VI.	**ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ**				
6.1	*Водопостачання*			Не оприлюднюється згідно з	

№	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Проєктний стан
	Водоспоживання, всього	$м^3$/добу	підпунктом 13 пункту 43 Постанови КМУ від 1 вересня 2021 р. № 926.	
6.2	*Каналізація*			
	Сумарний об'єм стічних вод	$м^3$/добу		
6.3	*Електропостачання*			
	Сумарне споживання електроенергії	млн. кВт год/рік		
	Потужність джерела покриття електронавантажень	тис. кВт		
6.4	*Газопостачання*			
	Витрати газу, всього	млн. $м^3$/рік		
6.5	*Теплопостачання*			
	Споживання сумарне	МВт		
VII.	**ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ**			
7.1	Влаштування колекторів дощової каналізації	км	Не оприлюднюється згідно з підпунктом 13 пункту 43 Постанови КМУ від 1 вересня 2021 р. № 926.	

ДОДАТКИ