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 8,0000 ГА. З МЕТОЮ ВИЗНАЧЕННЯ ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ, ПРОСТОРОВОЇ КОМПОЗИЦІЇ, ПАРАМЕТРІВ ЗАБУДОВИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ ЗА АДРЕСОЮ: ЗАКАРПАТСЬКА ОБЛАСТЬ, ХУСТСЬКИЙ РАЙОН, С. КІРЕШІ В РАЙОНІ ВУЛ. МОЛОДІЖНА ТА ВУЛ. КІРЕШСЬКА

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-217-01

Прим. № _____

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ОРІЄНТОВНОЮ ПЛОЩЕЮ 8,0000 ГА. З МЕТОЮ ВИЗНАЧЕННЯ ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ, ПРОСТОРОВОЇ КОМПОЗИЦІЇ, ПАРАМЕТРІВ ЗАБУДОВИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ ЗА АДРЕСОЮ: ЗАКАРПАТСЬКА ОБЛАСТЬ, ХУСТСЬКИЙ РАЙОН, С. КІРЕШІ В РАЙОНІ ВУЛ. МОЛОДІЖНА ТА ВУЛ. КІРЕШСЬКА

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

Замовник:	Виконавчий комітет Хустської міської ради Закарпатської області
Договір:	№ 217 від 30 червня 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 8,0000 га. з метою визначення планувальної організації, просторової композиції, параметрів забудови та визначення функціонального призначення території для багатоквартирної забудови за адресою: Закарпатська область, Хустський район, с. Кіреші в районі вул. Молодіжна та вул. Кірешська» 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-217-01
ТОМ 1	Стратегія просторового розвитку (Пояснювальна записка)	брошура	Інв. № ДПТ-217-01
ТОМ 2	Звіт про стратегічну екологічну оцінку проєкту документу державного планування	книга	Арх. № ДПТ-217-02
II. Додатки			
III. Графічні матеріали			
ДПТ-1	Опорний план існуючого стану використання території проектування. Існуючі обмеження у використанні земель	1:1 000	Арх. № ДПТ-217-03
ДПТ-1	Опорний план існуючого стану використання території проектування. Існуючі обмеження у використанні земель	1:1 000	Інв. № ДПТ-217-03
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-217-04
ДПТ-3	Схема озеленення та благоустрою території	1:1 000	Арх. № ДПТ-217-05
ДПТ-4	Схема інженерної підготовки і захисту території	1:1 000	Інв. № ДПТ-217-06
ДПТ-5	Схема обмежень у використанні земель	1:1 000	Інв. № ДПТ-217-07
ДПТ-6	Схема просторової композиції території	1:1 000	Арх. № ДПТ-217-08
ДПТ-7	Схема транспортної мобільності та інфраструктури	1:1 000	Арх. № ДПТ-217-09
ДПТ-8	Схема інженерного забезпечення території	1:1 000	Інв. № ДПТ-217-10
ДПТ-9	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час	1:1 000	Інв. № ДПТ-217-11
ДПТ-10	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий період	1:1 000	Інв. № ДПТ-217-12
ДПТ-11	Проектний план	1:1 000	Арх. № ДПТ-217-13
ДПТ-12	План землевпорядних заходів	1:1 000	Арх. № ДПТ-217-14
ДПТ-13	Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури громади	б/м	Арх. № ДПТ-217-15
IV. Матеріали на електронних носіях			
CD-1	Текстові та графічні матеріали	CD-диск	Арх. № ДПТ-217-16
CD-1	Текстові та графічні матеріали	CD-диск	Інв. № ДПТ-217-16

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 *13*
ЧАСТИНА ІІ. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ **13**
2.1. ЗАГАЛЬНЕ БАЧЕННЯ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ **13**
2.2. ВІДРОДЖЕННЯ ТРАДИЦІЙНОГО СЕРЕДОВИЩА **15**
ЧАСТИНА ІІІ. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ **16**
3.1. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ **16**
3.2. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ **17**
3.3. ПРОСТОРОВА КОМПОЗИЦІЯ ТЕРИТОРІЇ **17**
3.4. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА **30**
3.4.1. ДОРОЖНЬО-ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА *30*
3.4.2. ОРГАНІЗАЦІЯ ГРОМАДСЬКОГО ТРАНСПОРТУ *31*
3.4.3. ОРГАНІЗАЦІЯ ПІШОХІДНИХ ЗВ'ЯЗКІВ ТА ВЕЛОСИПЕДНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ *31*
3.4.4. ОРГАНІЗАЦІЯ ПАРКУВАЛЬНОГО ПРОСТОРУ *31*
3.5. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ **32**
3.5.1. ВОДОПОСТАЧАННЯ ТА ВОДОВІДВЕДЕННЯ *32*
3.5.2. ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ *32*
3.5.3. ГАЗОПОСТАЧАННЯ *32*
3.5.4. ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ *32*
3.5.5. ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ *32*
3.5.6. ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНІ МЕРЕЖІ ТА ОБ'ЄКТИ *32*
3.5.7. ПОВОДЖЕННЯ З ВІДХОДАМИ *32*
3.6. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ **33**
ЧАСТИНА IV. ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ **33**
4.1. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ **33**
4.1.1. ПЕРЕЛІК ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ *33*
4.1.2. ПЕРЕЛІК ВИДІВ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ, ПОВ'ЯЗАНОЇ З ТЕРИТОРІЄЮ РОЗРОБЛЕННЯ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ *39*
4.1.3. ПЕРЕЛІК ВІДПОВІДНОСТІ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ *39*

4.1.4. ПЕРЕЛІК ВРАХОВАНИХ ПОЛОЖЕНЬ НАЯВНИХ ДОКУМЕНТІВ СТРАТЕГІЧНОГО ПЛАНУВАННЯ *39*
4.1.5. ПЕРЕЛІК ВРАХОВАНИХ ПОЛОЖЕНЬ ІСТОРИКО-АРХІТЕКТУРНОГО ОПОРНОГО ПЛАНУ *39*
4.1.6. ПЕРЕЛІК ВРАХОВАНИХ МАТЕРІАЛІВ *40*
4.2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ **40**
4.2.1. ЗАХОДИ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ *40*
4.2.2. РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК *40*
4.2.3. ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК *41*
4.3. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА **41**
4.4. ОСНОВНІ ПРОЄКТНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ .. **42**
ДОДАТКИ ..... **X**

ПЕРЕДМОВА

«Детальний план території орієнтовною площею 8,0000 га. з метою визначення планувальної організації, просторової композиції, параметрів забудови та визначення функціонального призначення території для багатоквартирної забудови за адресою: Закарпатська область, Хустський район, с. Кіреші в районі вул. Молодіжна та вул. Кірешська» розроблено ФОП Березовська Г. П. відповідно до Рішення Хустської міської ради Закарпатської області XX сесії VIII скликання № 3090 від 20 лютого 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 № 217 від 30 червня 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 Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»;
- 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 8,0000 га. з метою визначення планувальної організації, просторової композиції, параметрів забудови та визначення функціонального призначення території для багатоквартирної забудови за адресою: Закарпатська область, Хустський район, с. Кіреші в районі вул. Молодіжна та вул. Кірешська» та проєктних рішень територія детального плану складає 6,2743 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-217-01).

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 - № 3966268128588990275 від 18.08.2026;
- 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, в тому числі село Кіреші в якому розробляється детальний план території.

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

Територія проєктування, загальною площею орієнтовно **6,2743 га**, розташована в південно-східній частині села Кіреші в районі вулиць Молодіжна та вулиці Кірешська. Межі розроблення ДПТ встановлено згідно з графічними матеріалами технічного завдання.

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

На сході територія проєктування межує з ландшафтно-рекреаційними територіями та землями сільськогосподарського призначення.

На півдні територія ДПТ межує 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 розташовані 2 садибні житлові будинки з господарськими будівлями. Більша частина території представлена вільними від капітальної забудови землями, що відноситься до озеленених територій.

Загальна площа, яку займає територія проєктування складає – 6,2743 га.

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

Житловий фонд у межах території проєктування представлений 2 садибними

житловими будинками загальною площею 226 м²; об’єкти надання соціальних послуг, офісні та виробничі площі відсутні.

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.

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.

1.3. ОЦІНКА СТРУКТУРИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Розділ в проєкті «Детальний план території орієнтовною площею 8,0000 га. з метою визначення планувальної організації, просторової композиції, параметрів забудови та визначення функціонального призначення території для багатоквартирної забудови за адресою: Закарпатська область, Хустський район, с. Кіреші в районі вул. Молодіжна та вул. Кірешська» 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 8,0000 га. з метою визначення планувальної організації, просторової композиції, параметрів забудови та визначення функціонального призначення території для багатоквартирної забудови за адресою: Закарпатська область, Хустський район, с. Кіреші в районі вул. Молодіжна та вул. Кірешська розробляється в межах технічного завдання з урахуванням транспортної інфраструктури. Площа території детального плану становить 6,2743 га. Територія розташована в межах села Кіреші. Територія розробки ДПТ межує: на півночі та заході - з територіями житлової садибної забудови та землями сільськогосподарського призначення; на сході - з ландшафтно-рекреаційними територіями та землями сільськогосподарського призначення; на півдні - з 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	0,1500	–	–	0,1500	2,39
Землі житлової та громадської забудови	0,2000	–	–	0,2000	3,19
Інші категорії не надані у власність, або не зареєстровані	–	–	–	5,9243	94,42
Усього в межах детального плану	**0,3500**	**–**	**–**	**6,2743**	**100**

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

У межах території детального плану розташовані 3-ри земельні ділянки.

Приватна власність, віднесена до:

- категорії земель сільськогосподарського призначення приватної власності, площею 0,1500 га;
- категорії земель житлової та громадської забудови приватної власності, площею 0,2000 га.

Землі комунальної та державної власності в межах території детального плану відсутні.

Інші категорії не надані у власність, або не зареєстровані в ДЗК – 5,9243 га.

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	0,1500	2,39
004.00	Чагарникова рослинність природного походження	5,9243	94,42
007.01	Малоповерхова забудова	0,200	3,19
	Усього	**6,2743**	**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, 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	2110800000:07:003:0118	Приватна власність	Для ведення особистого селянського господарства	Землі сільськогосподарського призначення	01.03	0,15	-
2	2110800000:07:003:0119	Приватна власність	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	02.01	0,1	-
3	2110800000:07:003:0191	Приватна власність	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Землі житлової та громадської забудови	02.01	0,1	-

**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	0,2000	3,19
30100.0	Сільськогосподарські території	0,1500	2,39
40300.0	Озеленені території	5,9243	94,42
	Усього	**6,2743**	**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	2110800000:07:003:0118	0,15	01.03	30100.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0119	0,1	02.01	10102.0	так
Територія ДПТ	2110800000:07:003:0191	0,1	02.01	10102.0	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 озеленених територій з чагарниками на сучасний житловий квартал з багатоквартирною та садибною житловою забудовою, закладом дошкільної освіти, об’єктами повсякденного обслуговування населення та озелененими територіями.

Проєктні рішення розроблені з урахуванням актуальних вимог містобудівного законодавства та спрямовані на раціональне використання території частини села Кіреші в районі вул. Молодіжної та вул. Кірешської, забезпечення населення Хустської міської територіальної громади, зокрема внутрішньо переміщених осіб, доступним і комфортним житлом, залучення інвестицій у житлове будівництво та формування повноцінного житлового середовища.

Просторова та планувальна концепція розвитку території в межах ДПТ (6,2743 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 5,2684 га та території житлової садибної забудови (код 10102.0) площею 0,8837 га, а також класу території вулиць та доріг (код 20300.0) площею 0,1222 га. Багатоквартирна забудова поверховістю 3 поверхи формує планувальне ядро кварталу вздовж проєктної житлової вулиці та включає 18 житлових будинків трьох типів (32 секції) загальною площею 27 108 м² і площею забудови 9 036 м² на 360 квартир (204 однокімнатні, 105 двокімнатних і 51 трикімнатна). Садибна забудова розміщується на периферії території з переходом до існуючої садибної забудови села та включає 6 нових одноповерхових садибних житлових будинків площею по 120 м² з господарськими будівлями, а також 2 існуючі садибні будинки, що зберігаються на перспективу. Розрахункова чисельність населення становить 969 осіб (948 осіб – у багатоквартирній та 21 особа – 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) та з урахуванням охоронних зон повітряних ліній електропередачі, 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 (за розрахункової потреби 33 місця) з власними ігровими майданчиками площею 360 м²; потреба в закладах загальної середньої освіти забезпечується існуючими закладами м. Хуст та с. Кіреші, а також облаштування громадських просторів: дитячих і спортивних майданчиків, майданчиків для відпочинку дорослого населення та для вигулу собак, озеленення території (газони, квітники та деревні насадження) загальною площею 1,7443 га. Загальна площа дитячих, спортивних майданчиків та майданчиків для відпочинку населення становить 1 390 м². Внутрішньоквартальні простори багатоквартирної забудови формуються як безпечні дворові зони без транзитного руху автотранспорту.

- Оптимізація транспортної схеми та паркувального простору:

Вулично-дорожня мережа кварталу проєктується як єдина система житлових вулиць і проїздів, інтегрована в існуючу вулично-дорожню мережу через існуючу вулицю Кірешську та проєктну житлову вулицю шириною в червоних лініях 15 м з проїзною частиною 6,0 м (загальна протяжність вулиць у межах ДПТ – 0,34 км). На проєктній вулиці передбачено зупинку громадського транспорту. Просторова модель розділяє транспортні та пішохідні потоки, забезпечує безперешкодний під’їзд пожежної та спеціальної техніки до кожного будинку і кільцевий об’їзд багатоквартирних будинків. Потреба в паркуванні мешканців багатоквартирних будинків забезпечується відкритими автостоянками тимчасового зберігання на 288 машино-місць загальною площею 4 125 м², 6 машино-місцями біля закладу дошкільної освіти та підземними паркінгами для

постійного зберігання автомобілів (за рівня автомобілізації 280 автомобілів на 1000 жителів – 272 автомобілі) 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 із суворим 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 31 машино-місце для автомобілів осіб з інвалідністю (30 – на території багатоквартирної забудови та 1 – біля закладу дошкільної освіти). 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 житлової забудови до централізованих мереж водопостачання та водовідведення м. Хуст за технічними умовами відповідних організацій. Теплопостачання багатоквартирних будинків передбачається від дахових (вбудованих) автономних газових котелень або індивідуальних поквартирних котлів (дане питання буде вирішено на подальших стадіях проєктування), садибної забудови — від індивідуальних теплогенераторів. Електропостачання забезпечується від проєктної трансформаторної підстанції ТП-10/0,4 кВ з живленням кабельними лініями 10 кВ від ПС «Хуст-2» та нової підстанції, передбаченої на південь від території проєктування, з підземним прокладанням кабельних мереж. 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 для роздільного збирання. 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»).

І. 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.

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 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)
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

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);
- **клас території вулиць та доріг** (код виду функціонального призначення території 20300.0).

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 житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	В залежності від площі ділянки відповідно до дод. В.1 ДБН Б.2.2-12:2019
		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	приймаються в залежності від ступеня

Позначення зони	*Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок*		
		від об'єктів до існуючих будинків та споруд	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 житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	В залежності від площі ділянки відповідно до табл. 6.6 ДБН Б.2.2-12:2019: - 0,25 га – 9-12 люд./га; - 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	6 м – від червоних ліній магістральних вулиць; 3 м – від житлових; 15 м від будинку до господарських будівель;

Позначення зони	*Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок*		
		забудови	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

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 3.3.4.

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 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 природно-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 6,2743 га.

Загальна площа, яку займає територія проєктування складає – 6,2743 га.

В межах території проєктування існуюча капітальна забудова представлена 2-ма садибними житловими будинками та господарськими будівлями у межах територій садибної забудови.

Проєктними рішеннями передбачено на території розмістити квартали багатоквартирної та садибної житлової забудови 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 (3-ох типів):

- 1-й тип – 14 будинків, по 3 поверхи, площа одного поверху по 540 м^2 кожен, площа забудови – 7 560 м^2 (22 680 м^2 – загальної площі);
- 2-й тип – 3 будинки, по 3 поверхи, площа одного поверху по 396 м^2 кожен, площа забудови – 1 188 м^2 (3 564 м^2 – загальної площі);
- 3-й тип – 1 будинок, по 3 поверхи, площа одного поверху по 288 м^2, площа забудови – 288 м^2 (864 м^2 – загальної площі).

2. Будівництво 6 садибних житлових будинків (1-н поверх), площа одного будинку – 120 м^2, площа забудови – 720 м^2. А також будівництво господарських будинків на території садибної забудови 6 будівель по 20 м^2 кожна (всього – 120 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.

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

- площа земельної ділянки – 6,2743 га, з неї:
  - території житлової багатоквартирної забудови – 5,2684 га;
  - території житлової садибної забудови – 0,8837 га;
  - території вулиць та доріг (червоні лінії) – 0,1222 га;
- орієнтовна площа багатоквартирних житлових будинків 3-х типів, площа

забудови – 9 036 м^2 (загальна площа – 27 108 м^2), з них:

- 1-й тип – 14 будинків, по 3 поверхи, площа одного поверху по 540 м^2 кожен, площа забудови – 7 560 м^2 (22 680 м^2 – загальної площі);
- 2-й тип – 3 будинки, по 3 поверхи, площа одного поверху по 396 м^2 кожен, площа забудови – 1 188 м^2 (3 564 м^2 – загальної площі);
- 3-й тип – 1 будинок, по 3 поверхи, площа одного поверху по 288 м^2, площа забудови – 288 м^2 (864 м^2 – загальної площі).

- орієнтовна площа ігрових дитячих, спортивних та майданчиків для відпочинку населення на території багатоквартирної забудови – 1 390 м^2;
- тимчасова стоянка для зберігання автомобілів – 288 шт (з них 30 машино-місць для людей із інвалідністю) – загальна площа 4 125 м^2;
- орієнтовна площа садибних житлових будинків (в тому числі існуючі) площа забудови – 946 м^2;
- орієнтовна площа господарських будівель (в тому числі існуючі) площа забудови – 270 м^2;
- орієнтовна площа забудови закладу дошкільної освіти – 878 м^2, з врахуванням 2-х поверхів – 1 756 м^2;
- орієнтовна площа дитячих ігрових майданчиків на території дитячого дошкільного закладу – 360 м^2;
- тимчасова стоянка для зберігання автомобілів біля закладу дошкільної освіти – 6 шт (з них 1 машино-місце для людей із інвалідністю) – загальна площа 88 м^2;
- проїзд з твердим покриттям – 8 234 м^2;
- тротуар з велодоріжкою – 9 592 м^2;
- пішохідне покриття з ФЕМ – 4 503 м^2;
- озеленення території (газони, квітники) – 14 441 м^2;
- озеленення території (дерев'яні насадження) – 3 002 м^2;
- орієнтовна висота забудови для багатоквартирних житлових будинків до – 31 метрів (гранична умовна висота за табл. 3.3.2 ДБН Б.2.2-12:2019) ;
- орієнтовна висота забудови для садибних житлових будинків до – 10 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/%**	**6,2743/100**	**6,2743/100**
1	**Сельбищні території**		**га/%**	**0,1937/3,09**	**6,1521/98,05**
	Території житлової забудови		*га/%*	*0,1937/3,09*	*6,1521/98,05*
	з них:				
1.1	10101.0	Території житлової багатоквартирної забудови	га/%	-	5,2684/83,97
1.2	10102.0	Території житлової садибної забудови	га/%	0,1937/3,09	0,8837/14,08
2	**Виробничі території**		**га/%**	**-**	**0,1222/1,95**
	з них:				
2.1	20300.0	Території вулиць та доріг	га/%	-	0,1222/1,95

№	Показники		Одиниця виміру	Існуючий стан	Проєктний стан
					Коротко-строковий період (до 5-ти років)
3	**Сільськогосподарські території**		**га/%**	**0,15/2,39**	**-**
	з них:				
3.1	30100.0	Сільськогосподарські території	га/%	0,15/2,39	-

Проєктними рішеннями на розрахунковий період передбачається будівництво 24 житлових будинків, з них:

- 18 багатоквартирних житлових будинків (на 32 секції) 3-х типів на 360 квартир, у тому числі:
  - 1-й тип – 14 будинків, по 3 поверхи, площа одного поверху по 540 м^2 кожен, площа забудови – 7 560 м^2 (22 680 м^2 – загальної площі). Загальна кількість квартир – 294 шт (1-но кімнатних – 168 шт, 2-х кімнатних – 84 шт, 3-х кімнатних – 42 шт).
  - 2-й тип – 3 будинки, по 3 поверхи, площа одного поверху по 396 м^2 кожен, площа забудови – 1 188 м^2 (3 564 м^2 – загальної площі). Загальна кількість квартир – 54 шт (1-но кімнатних – 27 шт, 2-х кімнатних – 18 шт, 3-х кімнатних – 9 шт).
  - 3-й тип – 1 будинок, по 3 поверхи, площа одного поверху по 288 м^2, площа забудови – 288 м^2 (864 м^2 – загальної площі). Загальна кількість квартир – 12 шт (1-но кімнатних – 9 шт, 2-х кімнатних – 3 шт).
- 6 садибних житлових будинків (1-н поверх), площа одного будинку – 120 м^2, площа забудови – 720 м^2.

Чисельність постійно проживаючого населення на кінець розрахункового періоду становитиме, відповідно до проведеного розрахунку житлового фонду території проєктування – 969 осіб.

Щільність багатоквартирного житлового фонду – 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	-	-	18 буд. (32 секцій / 360 квартир) 27 108	948	18 буд. (32 секцій / 360 квартир) 27 108	948
Садибний	2 (2)	6	6 (6)	15	8 (8)	21

Тип житлового фонду	Існуючий житловий фонд		Житлове будівництво		Перспективний житловий фонд	
	Кількість будинків (квартир), од. загальна площа будинку, м²	Наявне населення, осіб	Кількість будинків (квартир), од. загальна площа будинку, м²*	Проєктне населення, осіб	Кількість будинків (квартир), од. загальна площа будинку, м²*	Перспективне населення, осіб
	226		720		946	
Всього:	**2 / 2 226**	**6**	**24 буд. (366 квартир) 27 828**	**963**	**36 буд. (368 квартир) 28 054**	**969**

** 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%	33	-	80	Передбачено будівництво 1-го закладу дошкільної освіти на території села з місткістю 80 осіб.

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. Відстань від межі детального плану до масиву становить 100 метрів; територія проєктування не входить до меж масиву та його охоронної зони, тому 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.

За межами розробки ДПТ розміщена територія 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 передбачена будівництво вулиць. Ширина в червоних лініях складатиме 15 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 0,34 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 житлову забудову з іншими частинами населеного пункту та містом Хуст. Відповідно до проєктних рішень, проєктом передбачено розміщення 1-ї зупинки громадського транспорту.

Протяжність мережі громадського транспорту в межах розробки ДПТ складає 0,68 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 житлової вулиці села, 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 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 272 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 Мінприроди 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 0,0133 тис.тон 1 рік. Проєктна чисельність мешканців в межах розробки ДПТ-969 осіб (норма накопичення ТПВ 300-350 кг/рік) за 1-н рік складе приблизно 0,0315 тис.тон 1 рік. Всього 0,0448 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 6,2743 га, влаштування нормативних поздовжніх і поперечних ухилів вулиць і проїздів, захист від підтоплення поверхневими і талими водами відповідно до ДБН В.1.1-25:2009.	Підготовка 6,1521 га сельбищних територій до забудови.	- площа спланованої території, га; - відсутність підтоплення житлової 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»	Влаштування дощоприймачів, лотків і колекторів дощової каналізації (0,34 км), регулюючих резервуарів та локальних очисних споруд дощового стоку.	Організоване відведення та очищення поверхневого стоку з території ДПТ.	- протяжність мереж, км; - відповідність очищеного стоку нормативам.	*			1. Одночасно з будівництвом вулиць і проїздів. 2. До влаштування верхнього шару дорожнього покриття.

№	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 послідовностіреалізації
						Короткостроковий період (до 5 років)	Середньостроковий період (6–10 років)	Довгострокова перспектива (понад 10 років)	
3	Будівництво вулично-дорожньої мережі, проїздів і пішохідних зв’язків	Розділ «Транспортна мобільність та інфраструктура»	Будівництво вулиці шириною в червоних лініях 15 м з проїзною частиною 6,0 м (340 м), проїздів з твердим покриттям (0,8234 га), тротуарів з велодоріжкою (0,9592 га), пішохідних доріжок з ФЕМ (0,4503 га); облаштування 1 зупинки громадського транспорту.	Забезпечення транспортної та пішохідної доступності житлового кварталу.	- протяжність вулиць, м; - 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»	18 багатоквартирних житлових будинків трьох типів (3 поверхи, 32 секції, 360 квартир) загальною площею 27 108 м², площа забудови 9 036 м²; функціональна зона 10101.0 – 5,2684 га.	Населення – 948 осіб; житловий фонд – 27 108 м².	- введення житла, м²; - кількість квартир, од.	*			1. Наявність містобудівних умов і обмежень та проєктної документації. 2. Забезпечення інженерними мережами.
5	Будівництво садибних	Розділ «Просторова	6 одноповерхових садибних житлових	Населення садибної	- кількість збудованих	*			1. Формування

№	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 послідовностіреалізації
						Короткостроковий період (до 5 років)	Середньостроковий період (6–10 років)	Довгострокова перспектива (понад 10 років)	
	житлових будинків	композиція території»	будинків (720 м²) з господарськими будівлями (6 × 20 м²); збереження 2 існуючих садибних будинків; функціональна зона 10102.0 – 0,8837 га.	забудови – 21 особа; житловий фонд – 946 м².	будинків, од.				земельних ділянок. 2. Отримання будівельного паспорта.
6	Будівництво закладу дошкільної освіти	Розділ «Просторова композиція території»	Двоповерховий заклад дошкільної освіти на 80 місць (площа забудови 878 м², загальна площа 1 756 м²) з ігровими майданчиками 360 м² та автостоянкою на 6 машино-місць.	Забезпеченість місцями в закладі дошкільної освіти – 100 % (розрахункова потреба 33 місця).	- кількість місць, од.	*			1. Одночасно з першою чергою багатоквартирної забудови. 2. Фінансування за рахунок інвестора / бюджетних коштів.
7	Благоустрій, озеленення та організація паркувального простору	Розділ «Просторова композиція території», підрозділ «Організація паркувального	Озеленення 1,7443 га; дитячі, спортивні майданчики та майданчики для відпочинку 0,1390 га; відкриті автостоянки на 288 машино-місць (з	Створення комфортного та безбар’єрного житлового середовища.	- площа озеленення, га; - кількість машино-місць, од.	*			1. Після завершення будівництва будинків і мереж. 2. Відповідно до ДБН

№	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)	
		простору»	них 30 – для осіб з інвалідністю) та підземні паркінги.						В.2.2-40:2018.
8	Будівництво мереж інженерного забезпечення	Розділ «Інженерне забезпечення території»	Водопровід (345,0 м³/добу) з підключенням до мереж м. Хуст; господарсько-побутова каналізація з КНС; ТП 10/0,4 кВ і кабельні мережі 10/0,4 кВ (0,296 МВт); газопроводи середнього і низького тиску (0,34 млн м³/рік); теплопостачання від автономних джерел (3,824 МВт); телекомунікаційні мережі.	Повне інженерне забезпечення житлової та громадської забудови.	- протяжність мереж, км; - рівень охоплення централізованими мережами, %.	*			1. Отримання технічних умов від експлуатуючих організацій. 2. До введення будинків в експлуатацію.
9	Організація поводження з відходами	Підрозділ «Поводження з відходами»	Облаштування контейнерних майданчиків і підземних резервуарів для роздільного збирання побутових	Забезпечення санітарного очищення території.	- кількість контейнерних майданчиків, од.	*			1. Одночасно з введенням житлових будинків в експлуатацію. 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)	
			відходів з під’їздами для сміттєвозів.						до Закону України «Про управління відходами».
10	Будівництво захисних споруд цивільного захисту	Розділ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту» (ТОМ 2)	Захисні споруди цивільного захисту (споруди подвійного призначення) у підвальних поверхах багатоквартирних будинків відповідно до ДБН В.2.2-5:2023.	Забезпечення укриття населення.	- місткість захисних споруд, місць.	*			1. Одночасно з 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. Проекту «Схема планування території Закарпатської області» розроблена 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 сельбищної забудови.

Проєктними рішеннями детального плану території запропоновано аналогічне функціональне зонування: формування підкласу територій багатоквартирної та садибної житлової забудови, території вулиць та доріг.

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.

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
- 03.02 - Санітарна відстань (розрив) від об’єкта;
- 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 6,2743 га, у тому числі під:

- функціональною зоною 10101.0 «Території житлової багатоквартирної забудови» - 5,2684 га;
- функціональною зоною 10102.0 «Території житлової садибної забудови» - 0,8837 га;
- функціональною зоною 20300.0 «Території вулиць та доріг» - 0,1222 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**	**6**	**969**
II.	**ТЕРИТОРІЯ**				
2	**Територія в межах ДПТ, у тому числі:**		**га**	**6,2743**	**6,2743**
2.1	**Сельбищні території**		**га**	**0,1937**	**6,1521**
	10101.0	Території житлової багатоквартирної забудови	га	-	5,2684
	10102.0	Території житлової садибної забудови	га	-	0,8837
2.1.1	*Будівлі та споруди всього, у тому числі:*		*$м^2$*	*376*	*11 130*
	- багатоквартирні житлові будинки		$м^2$	-	9 036
	- садибні житлові будинки		$м^2$	226	946
	- господарські будівлі		$м^2$	150	270
	- громадські будинки (заклад дошкільної освіти)		$м^2$	-	878
2.1.2	*Площа озеленення всього*		*га*	-	*1,7443*
	- газони, квітники		*га*	-	*1,4441*
	- дерев'яні насадження		*га*	-	*0,3002*
2.1.3	*Площа твердого покриття всього, у тому числі:*		*га*	-	2,6542
	- проїзди з твердим покриттям		га	-	0,8234
	- тротуар з велодоріжкою				0,9592
	- пішохідні доріжки з ФЕМ		га	-	0,4503
	- відкритий майданчик для тимчасового зберігання авто		га	-	0,4125
	- відкритий майданчик для тимчасового зберігання авто (на території закладу дошкільної освіти)		га	-	0,0088
2.1.4	*Функціональні майданчики:*		*га*	-	*0,1750*
	- ігрові дитячі, спортивні та майданчики для відпочинку населення на території багатоквартирної забудови		га	-	0,1390
	- дитячі ігрові майданчики на території дитячого дошкільного закладу		га	-	0,0360
2.2	**Виробничі території**		**га**	**-**	**0,1222**
	20300.0	Території вулиць та доріг	га	-	0,1222
2.3	**Сільськогосподарські території**		**га**	**0,1500**	**-**
	30100.0	Сільськогосподарські території	га	0,1500	-

№	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Проєктний стан
III.	**ЖИТЛОВИЙ ФОНД**			
3.1	**Житловий фонд, всього:**	**м^2**	**226**	**28 054**
		к-сть будинків/ квартир	**2 / 2**	**36 буд. (368 квартир)**
3.2	**Розподіл житлового фонду за видами забудови:**			
	Багатоквартирна забудова	м^2	-	27 108
		к-сть будинків/ квартир	-	18 буд. (32 секцій / 360 квартир)
	Садибна забудова	м^2	226	946
		к-сть будинків/ квартир	2 / 2	8 / 8
IV.	**СОЦІАЛЬНА ІНФРАСТРУКТУРА:**			
4.1	Заклад дошкільної освіти	місць	-	80
V.	**ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА**			
5.1	Протяжність вулиць та доріг в межах ДПТ	м	-	340
5.2	Протяжність проїздів з твердим покриттям	м	-	3191
VI.	**ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ**			
6.1	*Водопостачання*		Не оприлюднюється згідно з підпунктом 13 пункту 43 Постанови КМУ від 1 вересня 2021 р. № 926.	
	Водоспоживання, всього	м^3/добу		
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