



вул. Героїв Маріуполя, 5, офіс 226 (готель «Центральний»), м. Хмельницький, 29005  
код ЄДРПОУ 37749053, р/р UA563052990000026002046006713  
тел.: 0674914304 e-mail: kaylas3000sv@gmail.com www.kaylask.com.ua

товариство з обмеженою відповідальністю «КАЙЛАС-К»

Об'єкт: 1/26/006

Замовник: Виконавчий комітет Нетішинської міської ради

## ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

«Детальний план території за межами населеного пункту Нетішинської міської територіальної громади Шепетівського району Хмельницької області площею 4,0000 га»

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Директор

Сергій ВЛАДІМІРОВ

Головний архітектор проекту

Наталія ВОРОБІЙОВА

Інженер-землевпорядник

Олександр НИКИТЕНКО



## ЗМІСТ

ЗМІСТ .....	2
СКЛАД ПРОЕКТУ .....	5
ПІДТВЕРДЖЕННЯ ГАП'а .....	6
СКЛАД АВТОРСЬКОГО КОЛЕКТИВУ .....	7
I. СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ .....	8
ПЕРЕДМОВА .....	9
1. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ .....	11
1.1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ .....	11
1.1.1. Ситуаційний план .....	11
1.1.2. Планувальний каркас та система розселення .....	12
1.2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ .....	12
1.2.1. Сучасне використання земель .....	12
1.3. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ .....	13
1.4. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК .....	13
1.5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ .....	13
1.5.1. Розміщення житлового фонду .....	13
1.5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів .....	13
1.5.3. Розміщення виробничих об'єктів .....	13
1.5.4. Збереження традиційного середовища .....	13
1.6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ .....	14
1.7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА .....	16
1.7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит .....	16
1.7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення .....	16
1.7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура .....	16
1.7.4. Організація громадського транспорту .....	16
1.7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури .....	16
1.7.6. Організація паркувального простору .....	16
1.8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ .....	16
1.8.1. Водопостачання та водовідведення .....	16
1.8.2. Електропостачання .....	16
1.8.3. Газопостачання .....	16
1.8.4. Теплопостачання .....	16
1.8.5. Трубопровідний транспорт .....	16
1.8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти .....	16
1.9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ .....	16

					1/26/006/СП	Лист
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		2

1.9.1.	Інженерна підготовка і захист території.....	16
1.9.2.	Благоустрій території.....	17
1.9.3.	Використання підземного простору.....	17
1.9.4.	Поводження з відходами .....	17
2.	МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ .....	17
3.	ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ.....	18
3.1.	ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ.....	18
3.1.1.	Ситуаційний план .....	18
3.1.2.	Планувальний каркас та система розселення.....	19
3.2.	ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ.....	20
3.3.	ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК .....	20
3.3.1.	Проектні обмеження у використанні земельних ділянок.....	20
3.3.2.	Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок .....	21
3.4.	ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ .....	22
3.5.	ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ.....	25
3.5.1.	Розміщення житлового фонду.....	25
3.5.2.	Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів .....	26
3.6.	ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ.....	26
3.7.	ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА.....	27
3.7.1.	Транспортні зв'язки та транспортний попит .....	27
3.7.2.	Організація зовнішнього транспортного сполучення .....	27
3.7.3.	Дорожньо-транспортна інфраструктура .....	27
3.7.4.	Організація громадського транспорту .....	29
3.7.5.	Організація пішохідних зав'язків та велосипедної інфраструктури.....	29
3.7.6.	Організація паркувального простору.....	29
3.8.	ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ.....	30
3.8.1.	Водопостачання та водовідведення .....	30
3.8.2.	Електропостачання .....	30
3.8.3.	Газопостачання .....	31
3.8.4.	Теплопостачання.....	31
3.8.5.	Трубопровідний транспорт.....	31
3.8.6.	Телекомунікаційні мережі та об'єкти .....	31
3.9.	ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ.....	31
3.9.1.	Інженерна підготовка і захист території.....	31
3.9.2.	Благоустрій території.....	32
3.9.3.	Використання підземного простору.....	33

3.9.4.	Поводження з відходами .....	34
3.9.5.	Техногенна та пожежна безпека.....	34
3.10.	ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.....	36
3.10.1.	Землевпорядні заходи перспективного використання земель .....	36
3.10.2.	Формування земельних ділянок .....	36
3.10.3.	Реєстрація земельних ділянок .....	36
3.11.	ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ.....	37
3.11.1.	Перелік проектних рішень містобудівної документації.....	37
3.11.2.	Черговість реалізації ДПТ: .....	37
3.11.3.	Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану.....	38
4.	ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ ...	39
	ВИСНОВОК .....	40
	ДОДАТКИ .....	41
ГРАФІЧНА ЧАСТИНА		

## СКЛАД ПРОЕКТУ

НОМЕР ТОМУ	ПОЗНАЧЕННЯ	НАЙМЕНУВАННЯ	ПРИМІТКА
1	2	3	4
<b>I</b>		<b>Стратегія просторового розвитку території</b>	
<b>I</b>	<b>1/26/006 ПЗ</b>	<b>План реалізації містобудівної документації</b>	
<b>I</b>	<b>1/26/006 ДПТ</b>	<b>Графічна частина</b>	
<b>МІСТОБУДІВНА ЧАСТИНА</b>			
<b>I</b>	Арк.№1	Схема розташування території детального плану території в системі планувальної структури населеного пункту	М 1:5000
	Арк.№2	Схема сучасного використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель	М1:1000
	Арк.№3	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель.	М1:1000
	Арк.№4	Схема транспортної мобільності та інфраструктури. Креслення поперечних профілів вулиць М 1:200	М1:1000
	Арк.№5	План функціонального зонування території. Фрагмент	М1:1000
	Арк.№6	Схема інженерного забезпечення території. Фрагмент	М1:1000
	Арк.№7	Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування. Фрагмент	М1:1000
<b>ЗЕМЛЕВПОРЯДНА ЧАСТИНА</b>			
<b>I</b>	Арк.№1	План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень	М1:2000
	Арк.№2	План земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру	М1:2000
	Арк.№3	План земельних ділянок, право власності на які посвідчено до 2004 року та відомості про які не внесено до Державного земельного кадастру	М1:2000
	Арк.№4	План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації	М1:2000
<b>ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ ДОКУМЕНТУ ДЕРЖАВНОГО ПЛАНУВАННЯ</b>			
<b>II</b>	<b>1/26/006</b> <b>ЗВІТ СЕО</b>	«Детальний план території за межами населеного пункту Нетішинської міської територіальної громади Шепетівського району Хмельницької області площею 4,0000 га»	

					<i>1/26/006/СП</i>	Лист
						5
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

## ПІДТВЕРДЖЕННЯ ГАП'а

«Детальний план території за межами населеного пункту Нетішинської міської територіальної громади Шепетівського району Хмельницької області площею 4,0000 га» виконаний на замовлення Нетішинської міської ради та розроблений відповідно до чинних норм, правил, інструкцій та державних стандартів.

Головний архітектор проекту  
(Сертифікат АА №004574)



Наталія ВОРОБІЙОВА

					<i>1/26/006 ПД</i>			
<i>Зм.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>				
<i>Розробила</i>		<i>Воробіова Н.В.</i>				<i>Стадія</i>	<i>Аркуш</i>	<i>Аркушів</i>
<i>ГАП</i>					<i>Підтвердження ГАП'а</i>	<i>ДПТ</i>	<i>6</i>	<i>41</i>
						<i>ТОВ «Кайлас-К» Сертифікат АА №004574 Хмельницький - 2026</i>		

### СКЛАД АВТОРСЬКОГО КОЛЕКТИВУ

Відділ, в якому розроблено документацію	Посада виконавця	Прізвище виконавця	Підпис
1	2	3	4
ТОВ «Кайлас-К»	Директор	Сергій ВЛАДІМІРОВ	
	Головний архітектор проекту	Наталія ВОРОБІЙОВА	
	Виконала	Наталія ВОРОБІЙОВА	
	Інженер-землевпорядник	Олександр НИКИТЕНКО	

					1/26/006	Лист
						7
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

## **I. СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ**









Цільове призначення: Для ведення особистого селянського господарства  
Вид використання: 01.03 Для ведення особистого селянського господарства  
2. Кадастровий номер: 6823987300:04:006:0158  
Площа: 1.9994 га  
Форма власності: Приватна власність  
Цільове призначення: Для ведення особистого селянського господарства  
Вид використання: 01.03 Для ведення особистого селянського господарства

### **1.3. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ**

На території опрацювання рекреаційні та/або природоохоронні зони відсутні.  
Існуючі та перспективні до заповідання об'єкти природо-заповідного фонду в межах розробки детального плану території відсутні.

### **1.4. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

В межах території проектування на момент розроблення детального плану згідно з Переліками обмежень щодо використання земельних ділянок, додаток 6 до Порядку, затвердженого Постановою КМУ від 17.10.2012 р. № 1051 на сформованих земельних ділянках встановлені такі обмеження у використанні ділянок:

#### **Містобудівні умови та обмеження**

<i>Найменування</i>	<i>Показник</i>
Охоронна зона повітряної ЛЕП 10 кВА	10 м

Ділянки проектування не відносяться до земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення.

### **1.5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ**

На території, щодо якої розробляється детальний план, забудова та господарська діяльність відсутня.

#### **1.5.1. Розміщення житлового фонду**

На території детального планування існуючий житловий фонд відсутній.

#### **1.5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів**

Ділові центри та інноваційні об'єкти відсутні на території опрацювання детального плану території.

#### **1.5.3. Розміщення виробничих об'єктів**

На території проектування відсутні виробничі об'єкти (промислові, сільськогосподарські, лісогосподарські, рибогосподарські, комунальні та інші підприємства).

#### **1.5.4. Збереження традиційного середовища**

На території розробки ДПТ землі історико-культурного призначення відсутні, а також об'єктів культурної спадщини, визначених п.2 ст.2 Закону України «Про охорону культурної спадщини» та прийнятих під охорону держави у встановленому чинним

					1/26/006 ПЗ	Лист
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		13



	<a href="#">міської ради</a>	Нетішинської міської ради	обл., вул. Шевченка 14
53117	<a href="#">Заклад дошкільної освіти №7 "Оленка" Нетішинської міської ради</a>	Заклад дошкільної освіти №7 "Оленка" Нетішинської міської ради	місто Нетішин, Нетішинська МТГ, Шепетівський район, Хмельницька область, вул. Шевченка 12
53114	<a href="#">Заклад дошкільної освіти № 4 "Вогник" міста Нетішина Хмельницької області</a>	ЗДО № 4 "Вогник" м. Нетішина	м.Нетішин, Нетішинська МТГ, Шепетівський район, Хмельницька область, вул. Будівельників 3
53118	<a href="#">Заклад дошкільної освіти № 8 "Золотий ключик" міста Нетішина Хмельницької області</a>	ЗДО № 8 "Золотий ключик" м. Нетішина	м.Нетішин, Нетішинська МТГ, Шепетівський район, Хмельницька область, пров. Миру 12
53119	<a href="#">Заклад дошкільної освіти № 9 "Пролісок" міста Нетішина Хмельницької області</a>	ЗДО № 9 "Пролісок" м.Нетішина	м.Нетішин, Нетішинська МТГ, Шепетівський район, Хмельницька область, вул. Лісова 4

#### Шкільні заклади міста Нетішин

№ у системі	Повна назва	Скорочена	Форма власності	Поточний навчальний період	Адреса
8880	<a href="#">Нетішинський академічний ліцей Нетішинської міської ради Шепетівського району Хмельницької області</a>	Нетішинський академічний ліцей	комунальна	21.08.2025 06.08.2026	Україна, Хмельницька область, м.Нетішин, просп. Незалежності, 7
8881	<a href="#">Нетішинська гімназія "Гармонія" Нетішинської міської ради Шепетівського району Хмельницької області</a>	Нетішинська гімназія "Гармонія"	комунальна	01.01.2026 20.08.2026	Україна, Хмельницька область, м.Нетішин, вул. Будівельників, 5
8883	<a href="#">Нетішинська гімназія "Енергія" Нетішинської міської ради Шепетівського району Хмельницької області</a>	Нетішинська гімназія "Енергія"	комунальна	28.08.2026 31.12.2026	Україна, 6810500000, вул. Енергетиків, 3
8882	<a href="#">Нетішинська гімназія "Ерудит" Нетішинської міської ради Шепетівського району Хмельницької області</a>	Нетішинська гімназія "Ерудит"	комунальна	21.08.2026 31.12.2026	Україна, 6810500000, вул. Миру, 5









- кількість машиномісць в т.ч. криті паркінги та наземні закриті гаражі – 2000

м.м.

Майданчик для збирання ТПВ - 4,5м<sup>2</sup>, 1 контейнер

Середня житлова забезпеченість складає 25 м<sup>2</sup> на людину та +10,5 м<sup>2</sup> на сім'ю.

Розташування і орієнтація житлового будинку має здійснюватися з урахуванням забезпечення нормативної тривалості інсоляції та норм освітленості відповідно до ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення.

Параметри проектного об'єкту у випадку його відхилення від рішення детального плану території (допускається уточнення контуру забудови, благоустрою) визначається ескізними намірами забудови та містобудівними розрахунками з відповідною ув'язкою з рішенням ДПТ. У випадку необхідності, у затверджений ДПТ можуть бути внесені зміни у встановленому чинним законодавством порядку.

### **3.2. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ**

На території проектування детальним планом передбачено благоустрій території з рівномірним озелененням. Планується благоустрій за рахунок, газонів, мощення та зовнішнього освітлення, висадження декоративних дерев і кущів.

На земельній ділянці з кадастровим номером 6823987300:04:006:0150 планується розташування парку з комплексом благоустрою (алеї, МАФи, дитячі, спортивні майданчики, майданчики відпочинку), штучним водним об'єктом та бульваром. На ділянці парку капітальних споруд не передбачається.

Додатково варто зазначити, що опираючись на актуальні дані, про відсутність існуючих і зарезервованих для наступного заповідання територій та об'єктів природнозаповідного фонду в межах території проектування, проектні рішення містобудівної документації не враховують встановлення та дотримання охоронних зон.

### **3.3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

#### **3.3.1. Проектні обмеження у використанні земельних ділянок**

В даному підрозділі наведена характеристика всіх планувальних обмежень, визначених будівельними та санітарними нормами, що мають значення для планування.

Правові режими визначаються відповідно до постанови Кабінету міністрів України від 02.06.2021 № 654 «Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що мають встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території».

					1/26/006 ПЗ	Лист
						20
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Код обмеження	Назва обмеження	Об'єкт, територія	Нормативні розміри (м)	Нормативно-правовий документ
01.03	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту	ГРП, ШРП	10	Наказ Міністерства енергетики та вугільної промисловості України «Про затвердження Правил безпеки систем газопостачання» від 15.05.2015 № 285
01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	ПЛЕ - 10 кВ	10	Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» № 1 455 від 27.12.22 р.
		Каналізаційні очисні споруди поверхневих стоків	15	Висновокдержавної санітарно-епідеміологічної експертизи від 21.05.2014 року № 05.03.02-04/33844«Установка ЕКМА»
		Трубопроводи каналізаційних мереж	6	ДБН В.2.5-75:2013
		Місцеві водопроводи питного водопостачання	5	ДБН В.2.5-74:2013 "Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди Основні положення проектування"
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	Розподільні газопроводи	2м, 4м	Кодекс газорозподільчих систем, ДБН В.2.5-20:2018 "Газопостачання"

Після конкретизації проектних рішень по будівництву інженерного забезпечення на стадії проектування будівель та споруд повинні бути встановлені охоронні зони мереж та споруд інженерного забезпечення.

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

### 3.3.2.Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок

Встановлені обмеження у використанні земель - інформація щодо обмежень у використанні земель, які встановлюються комплексним планом, а також щодо

					1/26/006 ПЗ	Лист
						21
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

режимоутворюючих об'єктів, які обумовлюють наявність відповідних обмежень.

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

#### 3.4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ

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

Даний розділ повинен визначати функціональне призначення території, оскільки на неї не затверджено комплексний план (відповідно до Закону України від 17 червня 2020 р. N 711-IX "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель").

Планувальна організація території опрацювання передбачає її функціональне зонування, виходячи з вимог планувальної структури населеного пункту, а також зумовленою ситуацією, що склалася, санітарно-гігієнічними, охоронними, протипожежними, технологічними вимогами та вулично-дорожньою мережею.

Види функціонального призначення відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок проектування визначені в таблиці нижче.

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

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок	
підгрупи	класу	підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
1				Сельбищні території		
		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; 07.07; 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); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

					1/26/006 ПЗ	Лист
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		22

**Проектне функціональне використання території відповідно до Класифікатору видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок: Відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок (постанова Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 р. № 821), встановлені наступні переважні (основні) та супутні види цільового призначення територій житлової багатоквартирної забудови 10101.0:**

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

- 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.

**Переважні види цільового призначення земельної ділянки (згідно Додатку 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051):**

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 цільового призначення земельної ділянки (згідно Додатку 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051):**

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 внутрішньо квартальні 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;

03.05 Для будівництва та обслуговування будівель 1.12.4 03.05 закладів культурно-просвітницького обслуговування;

					1/26/006 ПЗ	Лист
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		23

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;

07.07 Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам);

03.06 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

03.14 Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС

04.10 Для збереження та використання пам'яток природи

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

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

13.01 Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій

13.03 Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку

14.02 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії.

Містобудівні умови та обмеження ділянок із функціональним призначенням 10101.0 території житлової багатоквартирної забудови визначені в таблиці нижче.

#### **Містобудівні умови та обмеження**

№п/п	Містобудівна умова та обмеження	Нормативний документ, що регламентує обмеження
1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних та супутніх видів використання.
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 додаток Е.4, ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди, Основні положення» та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.
3.	Гранично допустима висота будівель	До 16,00 м згідно проектних рішень
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 - 40%
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 - 150-450 осіб/га
6.	Відстань від об'єкта, який проектується до меж червоних ліній та ліній	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 п.6.1.38 та перед проектних розробок.

										Лист
										24
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	1/26/006 ПЗ					







Перша група - огороження бар'єрного та парапетного типів, призначені для запобігання вимушеним з'їздам транспортних засобів із земляного полотна дороги, проїзної частини мостів, шляхопроводів, естакад, зіткненню із зустрічними транспортними засобами, наїздам на масивні предмети та споруди, які розташовані у смузі відводу дороги. Висота огороження - 0,75- 0,8 м.

Дорожні огороження та напрямні стовпчики повинні бути обладнані світлоповертальними елементами відповідно до ДСТУ 2587:2010.

Для підвищення безпеки руху в нічні години на вулицях, проїздах та в цілому по території ДПТ передбачається освітлення ліхтарями, згідно з вимогами ДСТУ 3587:2022.

Щоб уникнути обледеніння вулиць і проїздів у зимовий період року та підвищення безпеки руху рекомендується посипати проїзну частину спеціальними сумішами.

Також обов'язково мають бути враховані наступні умови:

Проїзди для пожежних машин повинні забезпечувати під'їзд до усіх житлових будинків на території кварталу.

ширина проїзду — не менше 3,5 м (для одностороннього руху) або 5,5 м (для двостороннього).

мінімальна висота габариту (у випадку наскрізних арок) — 4,25 м.

Доступ з автодрабин чи автопідйомників має бути забезпечений у будь-яку квартиру чи приміщення багатоквартирного житлового будинку.

під'їзд здійснюється вздовж довгої сторони будинку;

відстань від краю проїзду до стін будинку — від 5 м до 8 м (оптимальна зона для установки автодрабини).

на цих ділянках забороняється висаджувати дерева чи влаштовувати капітальні споруди, що перешкоджають доступу техніки.

Пожежні розриви та під'їзди

проїзди повинні бути спроектовані так, щоб кожна точка фасаду з вікнами житлових приміщень була доступною для пожежних автодрабин.

у разі складної конфігурації будинку допускається облаштування додаткових внутрішніх проїздів або розворотних майданчиків.

Покриття та навантаження

проїзди і майданчики повинні мати тверде покриття, розраховане на навантаження від пожежних машин (14–18 т).

згідно з п. 15.3.1 ДБН Б.2.2-12:2019, мінімальні відстані від краю проїзду до стін житлових будинків становлять 5–8 м (до 9 поверхів) та 8–10 м (10–16 поверхів). Це гарантує можливість під'їзду пожежних машин і доступу автодрабин у будь-яку квартиру.

					1/26/006 ПЗ	Лист
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		28

### 3.7.4. Організація громадського транспорту

Мешканці та відвідувачі проектованої території використовуватимуть проектну – з заїздом до проектної території мережу громадського транспорту м.Нетішин.

### 3.7.5. Організація пішохідних зав'язків та велосипедної інфраструктури

Основні шляхи руху пішоходів відображені на схемі транспортної мобільності та інфраструктури (Аркуш 3 Містобудівної частини ДПТ). Для підвищення безпеки руху в нічні години на вулицях, проїздах та в цілому по території ДПТ передбачається освітлення ліхтарями, згідно з вимогами ДСТУ 3587:2022. Обов'язковий перелік елементів благоустрою повинен відповідати вимогам ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій».

### 3.7.6. Організація паркувального простору

Паркування на території опрацювання передбачено для легкового транспорту мешканців та відвідувачів території. Відкриті автостоянки для легкового автотранспорту.

Розрахунок машиномісць загалом по комплексу:

Згідно розрахунку (коєф. 0,8) необхідна кількість м/м – 2000 м/м

Відкриті автостоянки для легкового автотранспорту - 1500 м/м

Криті автостоянки ( піднавіс) – 300 м.м.

Закритий паркінг – 200 м.м.

Слід наголосити, що даною містобудівною документацією передбачено, що не менше 10% паркомісць повинні бути обов'язково передбачені для користування людьми з інвалідністю та іншими маломобільними особами. (ДБН «Інклюзивність будівель і споруд» діють з 1 квітня 2019 р.). Зокрема:

Ширина зони для паркування автомобіля особи з інвалідністю повинна бути не менше 3,5 метра;

Розміри паркувальних місць, які розташовані паралельно бордюру, обов'язково повинні забезпечувати доступ до задньої частини автомобіля, щоб використовувати пандус або підйомний пристрій;

Паркомісця повинні позначатися дорожніми знаками та горизонтальною розміткою відповідно до Правил дорожнього руху з піктограмами міжнародного символу доступності.

Розміри паркувальних місць:

При проектуванні автостоянок необхідно виходити з таких нормативних параметрів:

Для тимчасових автостоянок допускаються розміри стоянки 2,5 x 5,5 м. Зазори безпеки допускається збільшувати до 0,7 м;

Мінімальна ширина проїздів: із двобічним рухом – 6 м, з однобічним рухом – 3,5 м;

					1/26/006 ПЗ	Лист
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		29

















Затверджений детальний план є підставою для оформлення вихідних даних на проектування об'єкту.

Детальний план території не підлягає експертизі. Режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, обов'язковий для врахування під час розроблення землевпорядної документації.

### **3.11.3.Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану**

«Внесення змін до генерального плану м. Нетішин та плану зонування території м. Нетішин Хмельницької області», розроблений ТОВ «Естр» та затверджений рішенням Нетішинської міської ради Шепетівського району Хмельницької області у 2022 році.

Схема планування території Хмельницької області, виконана ДП Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст «Діпромiсто» імені Ю.М. Білоконя, затверджена рішенням Хмельницької ОДА №9-2/2015 від 22.12.2015 року;

«Генеральна схема планування території України», виконана ДП Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст «Діпромiсто» імені Ю.М. Білоконя, затверджена Законом України №3059-III від 07.02.2002 року.

					1/26/006 ПЗ	Лист
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		38

#### 4. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

№ п/ п	Назва показника	Одиниця виміру	Значення показників	
			Існуючий стан	Проектний стан
	<b>Територія в межах проєкту</b>	<b>га / %</b>	<b>3,9953</b>	<b>3,9953/100</b>
<b>1.</b>	Території житлової багатоквартирної забудови	<b>га / %</b>	<b>-</b>	<b>3,9953</b>
1.2	Кількість секцій багатоквартирної забудови/ площа забудови	шт/м2	-	24/10895,00
1.3	Проектна кількість квартир	шт	-	390
1.4	Загальна площа будівель та приміщень громадського призначення на перших поверхах	м2	-	1005,00
1.5	Гранична висота забудови (4 пов)	м	-	До 16
1.6	Ступінь вогнестійкості			II, III (друга, третя)
1.7	Розрахункова кількість мешканців	Чол.		800
1.8	Площа інженерної інфраструктури	м2		30,00
1.9	Площа заощення (проїзди)	м2/%	-	15699,00/ 39.29
1.1 0	Площа благоустрою/озеленення/прибудинкової території	м2/%	-	12354/30.92
<b>Вулично-дорожня мережа (загальна по комплексу)</b>				
2.1	Відкриті автостоянки для легкового Автотранспорту в тому числі для МНГ	м/м	-	1500
2.2	Криті автостоянки ( піднавіс)	м/м	-	300
2.3	Закритий паркінг /Сховище	м/м-м2		200 м.м-2150

## ВИСНОВОК

**Реалізація проекту «Детальний план території за межами населеного пункту Нетішинської міської територіальної громади Шепетівського району Хмельницької області площею 4,0000 га» – можливе.**

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» Детальний план території підлягає розгляду на громадських слуханнях. Порядок проведення громадських слухань визначено постановою Кабінету міністрів України.

Загальна доступність матеріалів детального плану території забезпечується шляхом його розміщення на веб-сайті органу місцевого самоврядування, у місцевих друкованих засобах масової інформації, а також у загальнодоступному місці у приміщенні такого органу, крім частини, що належить до інформації з обмеженим доступом відповідно до законодавства. В матеріалах даного ДПТ зазначена інформація відсутня.

Детальний план території розглядається і затверджується виконавчим **органом місцевого самоврядування (Нетішинською міською радою)** протягом 30 днів з дня його подання. Детальний план території не підлягає експертизі.

					1/26/006 ПЗ	Лист
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		40

**ДОДАТКИ**



# НЕТИШИНСЬКА МІСЬКА РАДА ХМЕЛЬНИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ

## Р І Ш Е Н Н Я

сімдесят четвертої сесії Нетішинської міської ради  
VIII скликання

06.02.2026

Нетішин

№ 74/3330

Про надання дозволу на розроблення Детального плану частини території за межами населеного пункту Нетішинської міської територіальної громади Шепетівського району Хмельницької області площею 4,000 га

Відповідно до статті 25, пункту 3 частини 4 статті 42 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статей 10, 19, 21, 25 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», статті 17 Закону України «Про основи містобудування», Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку», постанови Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011 року № 555 «Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо проектів містобудівної документації на місцевому рівні», враховуючи звернення Кондрікова Багдана Юрійовича, зареєстрованого у виконавчому комітеті Нетішинської міської ради 02 грудня 2025 року № К/1840-04/040, про дозвіл на розроблення детального плану території за межами населеного пункту на земельних ділянках з кадастровими номерами 6823987300:04:006:0156, 6823987300:04:006:0158, Нетішинська міська рада

### ВИРІШИЛА:

1. Надати виконавчому комітету Нетішинської міської ради дозвіл на розроблення Детального плану частини території за межами населеного пункту Нетішинської міської територіальної громади Шепетівського району Хмельницької області площею 4,0000 га відповідно до державних, будівельних норм, стандартів і правил.

2. Фінансування робіт з розроблення Детального плану території здійснити за рахунок інших джерел, незаборонених законодавством України, а саме за кошти громадянина Кондрікова Б.Ю

3. Виконавчому комітету Нетішинської міської ради:

3.1. Забезпечити оприлюднення рішення про дозвіл на розроблення Детального плану частини території за межами населеного пункту Нетішинської міської територіальної громади Шепетівського району Хмельницької області.

3.2. Забезпечити проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів у проекті на розроблення Детального плану частини території за межами населеного пункту Нетішинської міської територіальної громади Шепетівського району Хмельницької області.

Згідно з оригіналом

Начальник відділу з питань сприяння діяльності депутатів міської ради апарату виконавчого комітету Нетішинської міської ради

12.02.2026

Юлія ХИЖАВСЬКА



3.3. Після розроблення Детального плану подати на розгляд архітектурно-містобудівної ради при відділі містобудування та архітектури обласної військової адміністрації і лише за наявності позитивного висновку вказаної ради подати на затвердження виконавчому органу міської ради.

4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Нетішинської міської ради VIII скликання з питань містобудування, архітектури, будівництва, благоустрою, регулювання земельних відносин та екології (Олег Петрук) та секретаря міської ради Івана Романюка.

Міський голова

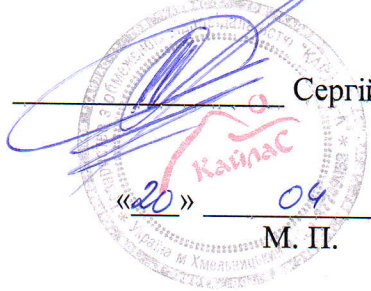
Олександр СУПРУНЮК

Згідно з оригіналом  
Начальник відділу з питань сприяння діяльності  
депутатів міської ради апарату виконавчого  
комітету Нетішинської міської ради

12.02.2026

Юлія ХИЖАВСЬКА

ПОГОДЖЕНО  
Директор товариства з обмеженою  
відповідальністю «Кайлас-К»



Сергій ВЛАДІМІРОВ

«20» 04 2026 р.  
М. П.

ЗАТВЕРДЖЕНО  
Міський голова



Олександр СУПРУНЮК

«22» 04 2026 р.  
М. П.

ПОГОДЖЕНО  
Начальник відділу містобудування та  
архітектури виконавчого комітету  
Нетішинської міської ради



Марія ШПАК

«21» 04 2026 р.  
М. П.

**ЗАВДАННЯ**  
**на розроблення детального плану території**  
**за межами населеного пункту Нетішинської міської територіальної громади**  
**Шепетівського району Хмельницької області площею 4,0000 га**

№ з/п	Розділи завдання	Зміст розділів завдання
1	Вид містобудівної документації	Детальний план території (Детальний план території за межами населеного пункту Нетішинської міської територіальної громади Шепетівського району Хмельницької області площею 4,0000 га)
2	Підстава для проектування	Рішення Нетішинської міської ради №74/3330 від 06.02.2026
3	Замовник розроблення містобудівної документації	Виконавчий комітет Нетішинської міської ради
4	Строк розроблення містобудівної документації, а також роки реалізації короткострокового, середньострокового періодів та довгострокової перспективи з урахуванням тривалості всіх погоджувальних процедур	Строк розроблення містобудівної документації визначається договором. Тривалість погоджувальних процедур визначається діючим законодавством. Роки реалізації: - короткострокового періоду - до 5-ти років; - середньострокового періоду - 6-10 років; - довгострокової перспективи – понад 10 років
5	Назва території та площа (га) розроблення містобудівної документації	Територія обмежена земельними ділянками з кадастровими номерами: 6823987300:04:006:0156, 6823987300:04:006:0158 і становить орієнтовно 4,0000

		га.
6	Перелік наявних вихідних даних	Топографічна зйомка М 1:500, виконана ФОП Радзіховська К. О. 2025 р.
7	Опис меж території розроблення містобудівної документації	Територія обмежена земельними ділянками з кадастровими номерами: 6823987300:04:006:0156, 6823987300:04:006:0158
8	Перелік земельних ділянок, що підлягають формуванню та реєстрації (у разі необхідності)	Відсутні
9	Перелік проектних рішень, які необхідно передбачити під час розроблення містобудівної документації	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Передбачити інтеграцію проектної інженерно-транспортної інфраструктури з існуючими та проектними рішеннями генерального плану м. Нетішин відповідно до містобудівних, протипожежних та інших будівельних норм.</li> <li>2. Передбачити організація руху, заїздів/виїздів на територію проектування мінімум із двох напрямків;</li> <li>3. Передбачити розміщення житлових будинків не вище 4-х поверхів без врахування мансарди за принципом периметральної (квартальної) забудови;</li> <li>4. Передбачити забезпечення паркомісцями з коефіцієнтом не менше 1 на одну квартиру;</li> <li>5. Передбачити всю інфраструктуру (магазини, підприємства обслуговування, школи, садочки, місця відпочинку тощо) згідно чинних ДБН</li> </ol>
10	Перелік індикаторів розвитку	Відсутні
11	Графічні матеріали	<p>Відповідно ДБН Б.1.1-14:2021 Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі території територіальної громади;</li> <li>2. План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель;</li> <li>3. Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель М 1:1000. Схема транспортної мобільності та інфраструктури. Креслення поперечних профілів вулиць М 1:200. План червоних ліній;</li> <li>4. План функціонального зонування території;</li> <li>5. Схема інженерного забезпечення території;</li> <li>6. Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування</li> </ol>
12	Перелік додаткових текстових та графічних матеріалів або додаткові вимоги до змісту текстових чи графічних матеріалів, передбачені замовником	Розробити розділи цивільного захисту на мирний час та на особливий період за окремими завданнями на проектування.
13	Правовий режим здійснення майнових прав на містобудівну документацію після передачі її замовнику	Відповідно Закону України «Про авторське право і суміжні права»
14	Формат електронних	Формат файлової бази даних Arc GIS згідно постанови

	документів містобудівної документації	Кабінету Міністрів України від 9 червня 2021 р. № 632 «Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території» з метою внесення даних до містобудівного кадастру.
15	Додаткові вимоги	Нетішинська міська рада на підставі рішення №74/3330 від 06.02.2026 зобов'язується: - інтегрувати проектні рішення даного детального плану території в інженерно-транспортні інфраструктурі та проектні рішення генерального плану м. Нетішин; - включити територію проектування детального плану території в проектні межі генерального плану м. Нетішин при коригуванні/внесенні змін в генеральний план м. Нетішин та/або при розробленні Комплексного плану просторового розвитку території Нетішинської міської територіальної громади.  Розробнику прописати містобудівні умови та обмеження
16	Землеустрій та землекористування	Відповідно Закону України «Про землеустрій», Постанови КМУ від 01.09.2021 №926, пункту 7.23 та примітки 2 таблиці 7.1 ДБН Б.1.1-14:2021 Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні, пункту 23 Перехідних положень Земельного кодексу України

Головний архітектор проекту



Наталія ВОРОБІЙОВА

Інженер-землевпорядник



Олександр НИКИТЕНКО