



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»

Замовник: Виконавчий комітет Нетішинської міської ради

Об'єкт: 1/26/005

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

«Детальний план території за межами населеного пункту Нетішинської міської територіальної громади Шепетівського району Хмельницької області площею 14,0000 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	14
1.5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ	14
1.5.1. Розміщення житлового фонду	14
1.5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів	14
1.5.3. Розміщення виробничих об'єктів	14
1.5.4. Збереження традиційного середовища	14
1.6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ.....	15
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.....	17
1.7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури.....	17
1.7.6. Організація паркувального простору	17
1.8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ	17
1.8.1. Водопостачання та водовідведення	17
1.8.2. Електропостачання.....	17
1.8.3. Газопостачання.....	17
1.8.4. Теплопостачання	17
1.8.5. Трубопровідний транспорт	17
1.8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти.....	17
1.9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ.....	17

					1/26/005/СП	Лист
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		2

1.9.1.	Інженерна підготовка і захист території.....	17
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.....	18
3.	ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ.....	19
3.1.	ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ.....	19
3.1.1.	Ситуаційний план.....	19
3.1.2.	Планувальний каркас та система розселення.....	19
3.2.	ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ.....	21
3.3.	ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	21
3.3.1.	Проектні обмеження у використанні земельних ділянок.....	21
3.3.2.	Встановлені обмеження у використанні земельних ділянок.....	24
3.4.	ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ.....	24
3.5.	ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ.....	29
3.5.1.	Розміщення житлового фонду.....	29
3.5.2.	Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів.....	29
3.6.	ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ.....	30
3.7.	ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА.....	30
3.7.1.	Транспортні зв'язки та транспортний попит.....	30
3.7.2.	Організація зовнішнього транспортного сполучення.....	30
3.7.3.	Дорожньо-транспортна інфраструктура.....	31
3.7.4.	Організація громадського транспорту.....	32
3.7.5.	Організація пішохідних зав'язків та велосипедної інфраструктури.....	32
3.7.6.	Організація паркувального простору.....	32
3.8.	ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ.....	33
3.8.1.	Водопостачання та водовідведення.....	33
3.8.2.	Електропостачання.....	33
3.8.3.	Газопостачання.....	34
3.8.4.	Теплопостачання.....	34
3.8.5.	Трубопровідний транспорт.....	34
3.8.6.	Телекомунікаційні мережі та об'єкти.....	34
3.9.	ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ.....	34
3.9.1.	Інженерна підготовка і захист території.....	34
3.9.2.	Благоустрій території.....	35
3.9.3.	Використання підземного простору.....	37

3.9.4.	Поводження з відходами	37
3.9.5.	Техногенна та пожежна безпека	38
3.10.	ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	39
3.10.1.	Землевпорядні заходи перспективного використання земель	39
3.10.2.	Формування земельних ділянок.....	40
3.10.3.	Реєстрація земельних ділянок.....	40
3.11.	ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ.....	40
3.11.1.	Перелік проектних рішень містобудівної документації	40
3.11.2.	Черговість реалізації ДПТ:.....	40
3.11.3.	Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану	41
4.	ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ	42
	ВИСНОВОК.....	43
	ДОДАТКИ.....	44
	ГРАФІЧНА ЧАСТИНА	

ПІДТВЕРДЖЕННЯ ГАП'а

«Детальний план території за межами населеного пункту Нетішинської міської територіальної громади Шепетівського району Хмельницької області площею 14,0000 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 ВОРОБИЙОВА

					<i>1/26/005 ПД</i>			
<i>Зм.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>				
<i>Розробила</i>		<i>Воробійова 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>44</i>
						<i>ТОВ «Каїлас-К»</i> <i>Сертифікат АА №004574</i> <i>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	

I. СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ

ПЕРЕДМОВА

Детальний план території (ДПТ) – містобудівна документація місцевого рівня, що визначає планувальну організацію та розвиток території. Підставою для розробки містобудівної документації «Детальний план території за межами населеного пункту **Нетішинської міської територіальної громади Шепетівського району Хмельницької області площею 14,0000 га**» є Рішення Нетішинської міської ради №74/3331 від 06.02.2026.

Детальний план території розробляється з метою:

- нового будівництва багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення;
- розміщення торговельного центру, який розрахований також на відвідування мешканцями інших районів міста і забезпечений гостьовими паркувальними місцями;
- визначення планувальної структури та функціонального призначення території, параметрів забудови та ландшафтної організації території проектування;
- надання пропозицій щодо подальшого використання території в межах розробки;
- визначення функціонального призначення;
- визначення параметрів забудови території проектування;
- визначення містобудівних умов та обмежень;
- визначення усіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними нормами;
- визначення потреб в підприємствах та установах обслуговування.

ТОВ «Кайлас-К» розроблено детальний план території на підставі таких даних:

- Рішення Нетішинської міської ради №74/3331 від 06.02.2026;
- Завдання на розроблення детального плану території;
- Топогеодезична підоснова ФОП Радзіховська К. А. 2025 р..;
- Проект розроблений з урахуванням рішень, містобудівної документації «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.
- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності;
- Інвестиційні наміри забудовника;
- Натурні обстеження.

Перелік нормативних документів, на основі яких розроблена проектна документація
Земельний кодекс України;
Водний кодекс України;
Кодекс цивільного захисту України;
Закон України «Про Генеральну схему планування території України»;
Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель»;
Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку»;
Закон України «Про оцінку впливу на довкілля»;
Закон України «Про Державний земельний кадастр»;
Закон України «Про охорону культурної спадщини»;
Закон України «Про охорону археологічної спадщини»;

									1/26/005 ПЗ	Арк.
										9
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

Закон України «Про природний заповідний фонд»;
 Закон України «Про землеустрій»;
 Закон України «Про архітектурну діяльність»;
 Закон України «Про водовідведення та очищення стічних вод»;
 Закон України «Про управління відходами»;
 Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин»;
 Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища»;
 Постанова КМУ від 8.05 1996 р. № 486 «Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності»;
 Постанова Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011 року № 555 «Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо проектів містобудівної документації на місцевому рівні»;
 Постанова Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011 р. № 548 «Про затвердження Порядку проведення експертизи містобудівної документації»;
 Постанова КМУ від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру»;
 Постанова КМУ від 02.06.2021 р. № 654 «Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території»;
 Постанова КМУ від 09.06.2021 р. № 632 «Про затвердження Порядку визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території»;
 Постанова Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»;
 Державна стратегія регіонального розвитку на 2021-2027 роки, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 05.08.2020 р. № 695 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 13 серпня 2024 р. № 940);
 ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»
 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»;
 ДБН В.2.3-4-2015 «Споруди транспорту. Автомобільні дороги»;
 ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
 ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму»;
 ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія»;
 ДСП 173-96 Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів;
 ДБН Б.21.2-12:2019 "Планування і забудова територій";
 ДБН В.1.1-7-2016 "Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги»

										Лист
										10
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	1/26/005 ПЗ					

1. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ

1.1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

1.1.1. Ситуаційний план

Земельні ділянки, що пропонуються під будівництво розташовані за межами м. Нетішин.

Територія обмежена земельними ділянками з кадастровими номерами: 6823987300:04:006:0149, 6823987300:04:006:0151, 6823987300:04:006:0152, 6823987300:04:006:0153, 6823987300:04:006:0154, 6823987300:04:006:0155, 6823987300:04:006:0157 і становить орієнтовно 14,0000 га.

Цільове призначення: земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства - 01.03 – площею 14,0000 га.

Територія, щодо якої здійснюється ДПТ на момент виготовлення проектної документації вільна від забудови та будь-яких цінних зелених насаджень.

Територія ДПТ обмежена із заходу ділянками садового товариства «Поле Чудес», з північної сторони протікає безіменний пересихаючий струмок, зі сходу та півдня території сільськогосподарського призначення.

Характеристика кліматичних умов, основних метеорологічних показників, необхідних для обґрунтування й прийняття планувальних рішень наведена за даними багаторічних спостережень по метеостанції «Хмельницький, АМСГ» (297 мБС).

Температура повітря: середньорічна + 6,8°C, абсолютний мінімум – 32°C, абсолютний максимум + 36°C.

Розрахункова температура: самої холодної п'ятиденки – 21°C, зимова вентиляційна – 9,3°C.

Опалювальний період: середня температура – 0,6°C, період - 191 доби.

Глибина промерзання ґрунту (по МС «Городок»): середня 51 см, максимальна 90 см.

Тривалість безморозного періоду: середня 153 днів.

Середньорічна відносна вологість повітря - 78%.

Атмосферні опади: середньорічна кількість - 565 мм: в т. ч. теплий період - 413 мм, холодний - 152 мм, середньодобовий максимум - 42 мм (за МС «Волочиськ»), спостережний максимум - 97 мм (серпень 1924 р.), (за МС «Волочиськ»).

Висота снігового покриву (за МС «Волочиськ»): середньодекадна 15 см, максимальна 50 см.

Кількість днів із стійким сніговим покривом - 82.

Особливі атмосферні явища (прояв днів/рік – середнє число): тумани – 56 днів, заметілі - 12 днів, грози - 26 днів, град – 1,5 днів, пилові бурі – 0,8 днів.

Максимальна швидкість вітру (можлива) (за МС «Ямпіль»): 21 м/с - кожний рік, 24-25 м/с - один раз в 5-10 років, 26-27 м/с – один раз в 15-20 років.

На основі комплексного аналізу кліматичних параметрів, які використовуються при плануванні та забудові населених пунктів, та згідно архітектурно-будівельного кліматичного районування території України (ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 «Будівельна кліматологія») територія віднесена до I архітектурно-будівельного кліматичного району - Північно-Західний.

					1/26/005 ПЗ	Лист
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		11

Згідно Схеми районування України за потенціалом забруднення територія характеризується підвищеним природнім потенціалом забруднення приземних шарів повітря та відповідно малосприятливими умовами розсіювання викидів в атмосфері (районування України за потенціалом забруднення).

В сейсмічному відношенні (ДБН В.1.1-12/2014 «Будівництво у сейсмічних районах України») відповідно карти «А», що застосовується при проектуванні будівель і споруд класу наслідків (відповідальності) СС1 згідно з ДБН В.1.2-14, а також класу наслідків (відповідальності) СС2 - для будівель заввишки до 73,5 м територія міста відноситься до несейсмічної зони. Згідно карти «В», що застосовується при проектуванні будівель і споруд класу наслідків (відповідальності) СС2 згідно з ДБН В.1.2-14 - для будівель заввишки від 73,5 м до 100 м, а так само об'єктів, які належать до потенційно небезпечних, але не ідентифікуються як об'єкти підвищеної небезпеки відповідно до Закону України «Про об'єкти підвищеної небезпеки», територія міста відноситься до 6-бальної зони. Відповідно карти «С», що застосовується при проектуванні будівель і споруд класу наслідків (відповідальності) СС3 згідно з ДБН В.1.2-14 необхідно враховувати 7-бальну сейсмічність території міста.

Сейсмічність майданчика - до 6 балів згідно ДБН В.1.1-12:2006.

Територія проектування розташована в межах зони спостереження Хмельницької атомної електростанції. У зв'язку з цим під час розроблення містобудівної документації враховано вимоги законодавства у сфері використання ядерної енергії, радіаційної безпеки та цивільного захисту населення. Реалізація проектних рішень не впливає на безпечну експлуатацію атомної електростанції та не перешкоджає здійсненню радіаційного моніторингу і заходів аварійної готовності, передбачених для території зони спостереження.

1.1.2.Планувальний каркас та система розселення

Нетішин - місто в Україні, у Шепетівському районі Хмельницької області. Місто лежить над річкою Горинь, на межі Хмельницької та Рівненської областей, за 6 км від залізничної станції Кривин на лінії Шепетівка - Здолбунів. Тут працює Хмельницька АЕС.

Місто Нетішин є адміністративним центром Нетішинської міської громади. Нетішинська міська територіальна громада - територіальна громада в Україні, на територіях Нетішинської міськради та Славутського району Хмельницької області. Утворена 31 травня 2019 року шляхом приєднання Старокривинської сільської ради Славутського району до Нетішинської міської ради обласного значення.

1.2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

1.2.1.Сучасне використання земель

Розділ «Землеустрій та землекористування» в проекті містобудівної документації детального плану території виконано згідно зі ст. 451 Закону України «Про землеустрій», у відповідності до постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації».

1. Кадастровий номер: 6823987300:04:006:0154

Площа: 1.9989 га

					1/26/005 ПЗ	Лист
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		12

Форма власності: Приватна власність

Цільове призначення:

Для ведення особистого селянського господарства

Вид використання: 01.03 Для ведення особистого селянського господарства

Категорія: Землі сільськогосподарського призначення

2. Кадастровий номер: 6823987300:04:006:0149

Площа: 1.998 га

Форма власності: Приватна власність

Цільове призначення: Для ведення особистого селянського господарства

Вид використання: 01.03 Для ведення особистого селянського господарства

Категорія: Землі сільськогосподарського призначення

3. Кадастровий номер: 6823987300:04:006:0153

Площа: 2.0 га

Форма власності: Приватна власність

Цільове призначення: Для ведення особистого селянського господарства

Вид використання: 01.03 Для ведення особистого селянського господарства

Категорія: Землі сільськогосподарського призначення

4. Кадастровий номер: 6823987300:04:006:0157

Площа: 2.0022 га

Форма власності: Приватна власність

Цільове призначення: Для ведення особистого селянського господарства

Вид використання: 01.03 Для ведення особистого селянського господарства

Категорія: Землі сільськогосподарського призначення

5. Кадастровий номер: 6823987300:04:006:0151

Площа: 1.9984 га

Форма власності: Приватна власність

Цільове призначення: Для ведення особистого селянського господарства

Вид використання: 01.03 Для ведення особистого селянського господарства

Категорія: Землі сільськогосподарського призначення

6. Кадастровий номер: 6823987300:04:006:0152

Площа: 1.9965 га

Форма власності: Приватна власність

Цільове призначення: Для ведення особистого селянського господарства

Вид використання: 01.03 Для ведення особистого селянського господарства

Категорія: Землі сільськогосподарського призначення

7. Кадастровий номер: 6823987300:04:006:0155

Площа: 2.0031 га

Форма власності: Приватна власність

Цільове призначення: Для ведення особистого селянського господарства

Вид використання: 01.03 Для ведення особистого селянського господарства

Категорія: Землі сільськогосподарського призначення

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.

					<i>1/26/005 ПЗ</i>	<i>Лист</i>
<i>Зм.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>		<i>13</i>

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
Прибережна захисна смуга водних об'єктів: від водного об'єкту	25 м

Ділянки проектування не відносяться до земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського 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, лісгосподарські, рибгосподарські, 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 законодавством порядку не зафіксовано. Зазначена земельна ділянки не належить до зон охорони пам'яток.

Згідно ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», ст. 19 Закону України

«Про охорону археологічної спадщини» 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. Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території.

					1/26/005 ПЗ	Лист
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		14

Згідно ст. 37 «Захист об'єктів культурної спадщини» Закону України «Про охорону культурної спадщини» 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-проектної документації. З метою захисту об'єктів археології, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок у випадках, передбачених Земельним кодексом України, погоджуються органами охорони культурної спадщини.

Згідно ст. 22 Закону України «Про охорону археологічної спадщини» юридичні і фізичні особи, дії або бездіяльність яких завдали шкоди археологічній спадщині, несуть відповідальність відповідно до законодавства України.

1.6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Соціально-побутове, медичне, освітнє, культурне, адміністративне та торговельне обслуговування населення здійснюється існуючими закладами, розташованими в місті Нетішин та інших населених пунктах Нетішинської міської територіальної громади.

Дошкільні заклади міста Нетішин

№ у системі	Повна назва	Скорочена	Адреса
53112	Заклад дошкільної освіти № 2 "Казка" міста Нетішина Хмельницької області	Заклад дошкільної освіти № 2 "Казка" м. Нетішина	м. Нетішин, Нетішинська МТГ, Шепетівський р-н, Хмельницька обл., вул. Чорновола 8
53113	Заклад дошкільної освіти №3 "Дзвіночок" м. Нетішина, Хмельницької області	Заклад дошкільної освіти № 3 "Дзвіночок" м. Нетішина	м.Нетішин, Нетішинська МТГ, Шепетівський район, Хмельницька область, вул. Набережна 17
53115	Заклад дошкільної освіти № 5 "Пізнайко" Нетішинської міської ради	Заклад дошкільної освіти № 5 "Пізнайко" Нетішинської міської ради	місто Нетішин, Нетішинська МТГ, Шепетівський район, Хмельницька область, пр-т Незалежності 17
53116	Заклад дошкільної освіти №6 "Веселка" Нетішинської міської ради	Заклад дошкільної освіти №6 "Веселка" Нетішинської міської ради	м. Нетішин, Нетішинська МТГ, Шепетівський р-н., Хмельницька обл., вул. Шевченка 14
53117	Заклад дошкільної освіти №7 "Оленка" Нетішинської міської ради	Заклад дошкільної освіти №7 "Оленка" Нетішинської міської ради	місто Нетішин, Нетішинська МТГ, Шепетівський район, Хмельницька область, вул. Шевченка 12
53114	Заклад дошкільної освіти № 4 "Вогник" міста Нетішина Хмельницької області	ЗДО № 4 "Вогник" м. Нетішина	м.Нетішин, Нетішинська МТГ, Шепетівський район, Хмельницька область, вул. Будівельників 3

53118	Заклад дошкільної освіти № 8 "Золотий ключик" міста Нетішина Хмельницької області	ЗДО № 8 "Золотий ключик" м. Нетішина	м.Нетішин, Нетішинська МТГ, Шепетівський район, Хмельницька область, пров. Миру 12
-------	---	--------------------------------------	--

53119	Заклад дошкільної освіти № 9 "Пролісок" міста Нетішина Хмельницької області	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	Нетішинський академічний ліцей Нетішинської міської ради Шепетівського району Хмельницької області	Нетішинський академічний ліцей	комунальна	21.08.2025 06.08.2026	Україна, Хмельницька область, м.Нетішин, просп. Незалежності, 7
8881	Нетішинська гімназія "Гармонія" Нетішинської міської ради Шепетівського району Хмельницької області	Нетішинська гімназія "Гармонія"	комунальна	01.01.2026 20.08.2026	Україна, Хмельницька область, м.Нетішин, вул. Будівельників, 5
8883	Нетішинська гімназія "Енергія" Нетішинської міської ради Шепетівського району Хмельницької області	Нетішинська гімназія "Енергія"	комунальна	28.08.2026 31.12.2026	Україна, 6810500000, вул. Енергетиків, 3
8882	Нетішинська гімназія "Ерудит" Нетішинської міської ради Шепетівського району Хмельницької області	Нетішинська гімназія "Ерудит"	комунальна	21.08.2026 31.12.2026	Україна, 6810500000, вул. Миру, 5

1.7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

1.7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит

Територія опрацювання не має прямого сполучення з вулицями міста, так як розміщується за межами населеного пункту.

1.7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення

Зовнішнє транспортне сполучення до проектної території в даний час не організовано.

1.7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура

Дорожньо-транспортна інфраструктура відсутня на ділянках проектування.

					1/26/005 ПЗ	Лист
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		16

1.7.4. Організація громадського транспорту

Громадський транспорт відсутній, так як ділянки розміщуються поза межами міста.

1.7.5. Організація пішохідних зв'язків та велосипедної інфраструктури

Пішохідна доступність забезпечується за рахунок існуючої мережі профілів проїздів міста.

1.7.6. Організація паркувального простору

Паркування на території опрацювання відсутнє.

1.8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ

1.8.1. Водопостачання та водовідведення

Водопостачання та водовідведення на території проектування відсутнє.

1.8.2. Електропостачання

Ділянку ДПТ перетинає ЛЕП 10 кВ.

1.8.3. Газопостачання

Територія опрацювання не газифікована.

1.8.4. Теплопостачання

Відсутнє.

1.8.5. Трубопровідний транспорт

На території опрацювання трубопровідного транспорту немає.

1.8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

На території проектування є можливість під'єднання до існуючих ліній зв'язку та мобільних операторів.

1.9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

1.9.1. Інженерна підготовка і захист території

Інженерна підготовка території виконується з метою покращення санітарно-гігієнічних умов функціонування будівель і включає вертикальне планування для відводу поверхневих вод, інженерний захист від підтоплення.

1.9.2. Благоустрій території

На території проектування елементи об'єктів благоустрою та озеленення відсутні.

1.9.3. Використання підземного простору

Освоєння підземного простору проектованої території не відбувалось.

1.9.4. Поводження з відходами

На час розроблення проекту санітарне очищення території детального планування не здійснюється.

					1/26/005 ПЗ	Лист
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		17

2. МОДЕЛЬ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ У ДОВГОСТРОКОВІЙ ПЕРСПЕКТИВІ

При моделюванні розвитку території відбувається зважування соціальних, економічних та екологічних критеріїв, завдяки чому забезпечується гармонійний зв'язок на даній території часто суперечливих інтересів людини, виробництва і природи. Моделювання дозволяє досягти повної відповідності між потенційними можливостями простору та характером його використання; розкрити передумови і обмеження розвитку у часі і просторі різних видів діяльності, встановити просторові відмінності цих умов, оптимальний режим розвитку окремих територій, обґрунтувати шляхи найбільш ефективного використання природних і економічних ресурсів, охорони природного середовища і культурної спадщини. Необхідність такого моделювання полягає в тому, що необґрунтоване розташування певних об'єктів (виробничих, житлових, громадських, інженерно-транспортних) у протипоказаному для цього середовищі призводить до економічних, соціальних і екологічних втрат.

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

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

Моделювання перспективної планувальної організації території доцільно здійснювати в кілька етапів:

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

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

третій — вивчення прогнозної інформації, необхідної для удосконалення організації території (демографічний прогноз, тенденції виробничого розвитку, оцінка соціальних, економічних і екологічних наслідків, принципи локалізації можливих об'єктів будівництва та ін.);

четвертий — оцінка обмежень (природних і антропогенних);

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

										Лист
										18
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата					1/26/005 ПЗ	

шостий — прогноз розвитку окремих елементів організації території;

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

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

3. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

3.1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

3.1.1. Ситуаційний план

Детальний план території, щодо забудови житлового мікрорайону з неповним комплексом обслуговування за межами м. Нетішин Шепетівського р-ну Хмельницької обл. виконано на підставі завдання на проектування, матеріалів інженерно-геодезичних вишукувань та інших вихідних даних.

Територія знаходиться поза межами щільної житлової забудови, що сприяє можливості її подальшого містобудівного освоєння за умови дотримання вимог земельного, природоохоронного, санітарного та містобудівного законодавства.

Ситуаційне розташування території характеризується сприятливими умовами щодо транспортної доступності, можливості інженерного забезпечення та інтеграції в існуючу планувальну структуру громади. Під час розроблення детального плану території враховуються існуючі планувальні обмеження, охоронні зони інженерних мереж, природоохоронні та санітарні вимоги, а також перспективи розвитку території відповідно до містобудівної документації вищого рівня.

3.1.2. Планувальний каркас та система розселення

Житлові будинки, які планується розмістити на ділянках з кадастровими номерами: 6823987300:04:006:0154, 6823987300:04:006:0149, 6823987300:04:006:0153, 6823987300:04:006:0157, 6823987300:04:006:0155, 6823987300:04:006:0152 – малоповерхові одно або багатосекційні 4-поверхові, з фасадами по центральній вулиці з вбудованими закладами торгівлі, громадського харчування, закладів побутового обслуговування та нежитловими приміщеннями іншого призначення.

На земельній ділянці з кадастровим номером 6823987300:04:006:0151 передбачено розміщення торговельного центру, який розрахований також на відвідування мешканцями інших районів міста і забезпечений гостьовими паркувальними місцями згідно розрахунку.

На земельній ділянці 6823987300:04:006:0154 у житлових будівлях крайніх до

										Лист
										19
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

центральної вулиці на перших поверхах буде розміщуватись заклад дошкільної освіти.

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.

Допустимі відстані між фасадами з вікнами багатосекційних житлових будинків заввишки в 4 поверхи і більше – 20 м, односекційних – 15 м.

Максимально допустимий відсоток забудови окремої земельної ділянки під час розміщення житлових будинків 3 поверхи без урахування мансарди – 50%, 4-5 поверхів – 45%, при цьому граничні показники щільності населення мікрорайону даної поверховості – 130-220 осіб/га (брутто) та 330 - 550 осіб/га (нетто) згідно додатку В.1 ДБН Б.2.2-12:2019.

Житловий мікрорайон забезпечений неповним комплексом обслуговування: вбудовані заклади дошкільної освіти, підприємства торгівлі та громадського харчування з товарами повсякденного обслуговування, підприємства побутового обслуговування, вбудовані заклади охорони здоров'я, фізкультурні споруди, ландшафтно-рекреаційні території обмеженого користування. Озеленення мікрорайону передбачено в межах 6 м² на одного мешканця.

Земельна ділянка, на якій розташований заклад дошкільної освіти (вбудований, вбудовано-прибудований або прибудований до житлового будинку), повинна бути відокремлена огорожею і зеленими насадженнями від прибудинкової території житлового будинку та має бути забезпечена окремим виїздом на вулично-дорожню мережу, який не перетинає прибудинкову територію житлових будинків. Організація та озеленення групових майданчиків, інсоляція та освітленість приміщень вбудованого, вбудовано-прибудованого або прибудованого закладу дошкільної освіти має відповідати вимогам ДБН В.1.1-31.

В першій черзі будівництва має бути передбачено влаштування захисних споруд, розрахованих на проектну кількість мешканців даного мікрорайону та тимчасових відвідувачів будівель громадського призначення із розрахунку 0,6 м² на одну особу в основних приміщеннях для переховування без врахування проходів. Враховуючи рельєф місцевості та гідрологічні умови території найбільш доцільним є споруди подвійного призначення з основною функцією «наземний гараж закритого типу» для постійного зберігання автомобілів в рівні землі з обваловуванням ґрунтом та створенням озеленення, благоустрою, майданчиків відпочинку та дитячих майданчиків на експлуатованих покрівлях та терасах таких споруд.

Планувальна структура території базується на реструктуризації характерних планувальних осей та вузлів, створення нової просторової композиції всередині території проектування.

Основні показники об'єкту проектування (загальні по комплексу):

- багатоквартирні житлові будинки на: 2176 квартир;
- розрахункова кількість мешканців: 3700 чол.
- кількість машиномісць в т.ч. криті паркінги та наземні закриті гаражі – 2000

										Лист
										20
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	1/26/005 ПЗ					

М.М.

Майданчик для збирання ТПВ - 4,5м2, 1 контейнер

Середня житлова забезпеченість складає 25 м2 на людину та +10,5 м2 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».

					1/26/005 ПЗ	Лист
						21
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	Трансформаторна підстанція (ТП)	15	Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» № 1 455 від 27.12.22 р.
		ПЛЕ - 10 кВ	10	
		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"
05.02	Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах	струмки / ставки	25	Водний кодекс, ст. 88,89 Земельний кодекс, ст. 60

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

					1/26/005 ПЗ	Лист
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		22

обмеження ще не внесені до Державного земельного кадастру).

Зі статті 60 Земельний кодекс України. Вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності встановлюються прибережні захисні смуги.

Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у межений період) шириною: 25 метрів — для малих річок, струмків і ставків (площею до 3 га) При крутизні схилів більше трьох градусів мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється.

Зі статті 61 Земельного кодексу України. 1. Прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності.

3. Об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватися, якщо при цьому не порушується її режим. Не придатні для експлуатації споруди, а також ті, що не відповідають встановленим режимам господарювання, підлягають винесенню з прибережних захисних смуг.

4. Режим господарської діяльності на земельних ділянках прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм та на островах встановлюється законом.

Зі статті 87 Водного кодексу України. Для створення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ і інших водойм встановлюються водоохоронні зони. Водоохоронна зона є природоохоронною територією господарської діяльності, що регулюється.

На території водоохоронних зон забороняється:

- 1) використання стійких та сильнодіючих пестицидів;
- 2) влаштування кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації;
- 3) скидання неочищених стічних вод, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо), а також у потічки.

Зі статті 89 Водного кодексу України :

У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах забороняється:

- 1) розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;
- 2) зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- 3) влаштування літніх таборів для худоби;
- 4) будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, навігаційного призначення, гідрометричних та лінійних, а також інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій, майданчиків для занять спортом на відкритому повітрі, об'єктів фізичної культури і спорту, які не є об'єктами нерухомості), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;
- 5) миття та обслуговування транспортних засобів і техніки;
- 6) влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо;

									1/26/005 ПЗ	Лист
										23
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						

7) випалювання сухої рослинності або її залишків з порушенням порядку, встановленого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища.

Об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватись, якщо при цьому не порушується її режим. Не придатні для експлуатації споруди, а також ті, що не відповідають встановленим режимам господарювання, підлягають винесенню з прибережних захисних смуг.

У прибережних захисних смугах дозволяються реконструкція, реставрація та капітальний ремонт існуючих об'єктів.

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 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 ділянки проектування визначені в таблиці нижче.

					1/26/005 ПЗ	Лист
						24
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

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	
під групи	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)
		05	10205.0	території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування	03.07; 03.08; 03.13; 08.01; 01.12	03.20; 04.10; 05.01; 07.08; 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

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;

					1/26/005 ПЗ	Лист
						25
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

- 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 кварталні 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;

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

					1/26/005 ПЗ	Лист
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		26

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.

Переважні (основні) види 10205.0 території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування

03.07 - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

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

03.13 - для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування;

08.01 - для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;

01.12 - для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції.

Супутні види

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

04.10 - для збереження та використання пам'яток природи;

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

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

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

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

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

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

					<i>1/26/005 ПЗ</i>	<i>Лист</i>
<i>Зм.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>		27

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 регулювання забудови	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 п.6.1.38 та перед проектних розробок.
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронювального ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронні зони).	відсутні
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будівель та споруд.	Згідно ДБН Б.2.2.-12:2019 п.15.2 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції.
9.	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН Б.2.2.-12:2019 додаток И.1, И.2, И.3; профільною нормативною документацією та перед проектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» №4220-VI від 22.12.2011; ДБН Б.2.2.-12:2018 п.8.2 та згідно профільними ДБН за типом об'єкту.
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно ДБН Б.2.2.-12:2019 п.10.4, 10.7, ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В 2.2-17-2006 «Доступність будинків та споруд для мало мобільних груп населення» та згідно перед проектних розробок.
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН Б.2.2.-12:2019 п.10.8 та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	ЗУ «Про охорону культурної спадщини» та ДБН Б.2.2-3-2012 (при розміщенні в межах територій історико-культурного призначення).
15.	Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середо-вища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення	Згідно ДБН В 2.2-17-2006 «Будинки і споруди. Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення»; ДБН Б.2.2-52011 "Благоустрій території" п. 4.20.

3.5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

3.5.1. Розміщення житлового фонду

Проектом передбачається формування сучасного житлового комплексу з об'єктами повсякденного громадського обслуговування, благоустроєм території, озелененням, дитячими та спортивними майданчиками, місцями для відпочинку, автостоянками, внутрішньоквартальними проїздами та пішохідною мережею.

Планувальні рішення розроблено з урахуванням:

вимог державних будівельних норм та містобудівного законодавства;

санітарних, екологічних і протипожежних вимог;

існуючої транспортної та інженерної інфраструктури;

природних та інженерно-геологічних умов території;

перспектив розвитку Нетішинської міської територіальної громади.

Реалізація проекту сприятиме збільшенню обсягів житлового будівництва, створенню комфортного середовища проживання, підвищенню інвестиційної привабливості території та розвитку соціальної й інженерної інфраструктури громади.

Відповідно до рішень, прийнятих при розробленні ДПТ на проектованій території передбачається розміщення багатоквартирних житлових будинків висотою 4 пов, п'ять житлових будинків (10 секцій) плануються з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення на перших поверхах.

Кількість секцій - 74

Проектна кількість квартир загальна 1480 квартир:

Проектне населення складатиме орієнтовно 3700 осіб (станом на останні доступні дані коефіцієнт сімейності становив орієнтовно ~2,3–2,6 осіб на домогосподарство).

3.5.2. Розміщення ділових центрів та інноваційних об'єктів

Ділові центри та інноваційні об'єкти відсутні на території опрацювання детального плану території, проте при будівництві проектних будівель можливий розвиток інноваційних об'єктів (на території торгового центру), що матимуть позитивний вплив на економічний клімат міста.

3.5.3. Розміщення виробничих об'єктів

На території детального плану розміщення виробничих об'єктів не передбачається.

3.5.4. Збереження традиційного середовища

Об'єкти всесвітньої, культурної спадщини, історичних ареалів, історико-культурних заповідників, заповідних територій, охоронюваних археологічних територій та музеїв на території детального планування окрім існуючих, які межують з об'єктом будівництва проектними рішеннями не передбачено.

					1/26/005 ПЗ	Лист
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		29

3.6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ

Територія детального планування розташована за межами населених пунктів, тому не передбачає формування повноцінної системи обслуговування постійного населення.

На території нового кварталу передбачається розміщення торгово-розважального центру площею 9940 м² – (2 пов)

Прибудований дитячий садочок (2 пов)

На території проектування передбачаються вбудовані нежитлові приміщення на перших поверхах будинків (по центральній вулиці) у такому переліку:

Дитячий дошкільний заклад

Адміністративно-офісні приміщення

Аптеки

Відділення банків

Кав'ярні

Клініки

Книгарня

Магазини роздрібної торгівлі

Обмінні пункти

Офісні приміщення

Перукарні

Продуктові магазини

Ресторани

Салони краси

Стоматології

Туристичне агентство

Фітнес-центри

Хімчистки

Також мешканці та відвідувачі проектного об'єкту використовуватимуть сформовану систему обслуговування міста Нетішин.

3.7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

3.7.1. Транспортні зв'язки та транспортний попит

Ділянка проектування не прилягає до існуючої сформованої місцевої вуличної-дорожньої мережі міста. Проектом запропоновано два основні заїзди на територію. Перший зі східної сторони з вул. Енергетиків, другий з північної сторони з вул. Промислової.

Транспортний попит планується середній.

3.7.2. Організація зовнішнього транспортного сполучення

Зовнішнє транспортне сполучення до проектною територією пропонується здійснювати мережею громадського транспорту м. Нетішин до торгово-розважального центру, біля якого буде розміщено розворотний майданчик автобусів (маршрутних таксі).

						1/26/005 ПЗ	Лист
<i>Зм.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>			30

3.7.3. Дорожньо-транспортна інфраструктура

На запланованій території передбачається використання схеми організації руху, що задовольнятиме вимоги чинних нормативних документів.

Рух транспортних засобів по території ДПТ регулюється за допомогою дорожніх знаків і горизонтальної розмітки проїзної частини.

Огородження дорожні і напрямні пристрої встановлюються згідно з вимогами ДСТУ 2735-94 "Огородження дорожні і напрямні пристрої" і поділяються на дві групи: Перша група - огороження бар'єрного та парасетного 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.

									Лист
									31
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата					

1/26/005 ПЗ

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.

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:

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

					1/26/005 ПЗ	Лист
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		32

відповідно до Правил дорожнього руху з піктограмами міжнародного символу доступності.

Розміри паркувальних місць:

При проектуванні атостоянок необхідно виходити з таких нормативних параметрів:

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

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

Радіуси заокруглення бортового каменю – не менше ніж 6 м.

3.8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ

3.8.1. Водопостачання та водовідведення

Водопостачання

Враховуючи наявність в районі проектування централізованої системи водопостачання міста Нетішин, проектом передбачається влаштування централізованого водопостачання від існуючого діючого водопроводу.

Всі інші конкретні питання по водопостачанню території ДПТ вирішуватимуться на наступних стадіях проектування та після отримання ТУ від організації, що обслуговує дану мережу.

Побутова каналізація

Проектом передбачається під'єднання до існуючої системи водовідведення м. Нетішин.

Всі інші конкретні питання по каналізуванню території ДПТ вирішуватимуться на наступних стадіях проектування та після отримання ТУ від організації, що обслуговує дану мережу.

Дошова каналізація

Для відведення поверхневих стоків з території земельної ділянки, враховуючи рельєф місцевості, передбачається здійснювати проектною самопливною каналізаційною мережею відведення поверхневих стічних вод до резервуару накопичувача поверхневих стічних вод та очисних споруд поверхневих стічних вод. Відведення атмосферних вод від будівель забезпечується також виконанням вертикального планування та вимощення. Див Акр. № 5, №6.

3.8.2. Електропостачання

Ділянку проектування перетинає повітряна ЛЕП 10 кВА, яку планується перенести в північно-східний бік від території.

На розрахунковий термін планується розміщення трансформаторної підстанції 10/0,4 кВ знаходяться в задовільному стані.

Низьковольтні кабельні електричні мережі від проектного трансформатора будуть виконані кабелем АВВГ-0,4 кВ. Кабелі прокладені в земляній траншеї на глибині 0,7м від

					1/26/005 ПЗ	Лист
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		33

планувальної позначки землі. Під проїзною частиною дороги кабелі прокладені в азбестоцементній трубі на глибині 1 м.

Зовнішнє освітлення території виконано консольними світильниками з високо економними натрієвими лампами, встановленими на опорах покращеного архітектурного вигляду, висотою до 8 м з кабельним підведенням живлення. Зовнішнє освітлення доріг, заїздів, пішохідних доріжок, стоянок автомобілів та прилеглої території житлового масиву передбачено відповідно до технічних умов на проектування електромереж зовнішнього освітлення. Для можливості автоматичного, ручного, місцевого або дистанційного управління мережами зовнішнього освітлення встановлені шафи управління зовнішнім освітленням, живлення яких передбачено від різних секцій існуючих та проектованих трансформаторних підстанцій та передбачаються кабелем.

Облік електроенергії пропонується здійснювати електронними лічильниками класу точності 1.0, які розташовуються у виносних шафах обліку на фасаді будинків. Лічильники передбачається встановлювати з інтерфейсом передачі даних для можливості влаштування автоматичної системи комерційного обліку електроенергії (АСКОЕ).

Блискавкозахист будівель та споруд повинен відповідати вимогам ДСТУ EN 62305:2012 «Блискавкозахист».

Всі інші конкретні питання по електропостачанню території ДПТ вирішуватимуться на наступних стадіях проектування.

3.8.3. Газопостачання

Газопостачання нових споживачів вирішується шляхом прокладання газопроводу середнього тиску від існуючого ШГРП.

Розглядається забезпечення таких категорій споживачів: житлові будинки – на господарсько-побутові потреби; джерела теплопостачання – як паливо.

3.8.4. Теплопостачання

Теплопостачання проектної багатоквартирної забудови передбачається від індивідуальних двохфункційних котлів на природному газі. Вибір типу котлів і обладнання вирішується на наступних стадіях проектування. Також є можливість підключення централізованого теплопостачання міста від існуючих котелень.

3.8.5. Трубопровідний транспорт

Проектними рішеннями детального планування території не передбачається влаштування трубопровідного транспорту.

3.8.6. Телекомунікаційні мережі та об'єкти

Територією проектування проходять телекомунікаційні мережі. Існує можливість підключення проектних будівель до телекомунікаційних мереж.

3.9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

3.9.1. Інженерна підготовка і захист території

Вертикальне планування території передбачається виконувати з урахуванням

					1/26/005 ПЗ	Лист
						34
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

інженерно-геологічних та гідрогеологічних умов ділянки. У разі високого рівня ґрунтових вод необхідно передбачити комплекс інженерних заходів, спрямованих на захист території від підтоплення та забезпечення нормативних умов будівництва і експлуатації об'єктів.

До основних заходів належать:

- підвищення планувальних відміток території шляхом підсипання ґрунту до безпечних позначок;
- забезпечення нормативних ухилів поверхні (зазвичай 0,5–3 %) для безперешкодного відведення дощових і талих вод;
- улаштування відкритої або закритої системи поверхневого водовідведення;
- будівництво дренажної системи (кільцевого, пристінного або пластового дренажу) за потреби;
- гідроізоляція підземних частин будівель і споруд;
- застосування конструкцій фундаментів, що відповідають фактичним інженерно-геологічним умовам;
- недопущення застою поверхневих вод на території;
- організація відведення очищених поверхневих стічних вод у водоприймальні споруди або мережу дощової каналізації;
- озеленення території та збереження природного водного балансу.

На наступних стадіях проектування параметри вертикального планування, дренажної системи та конструктивні рішення фундаментів уточнюються за результатами інженерно-геологічних і гідрогеологічних вишукувань.

Висновок для ДПТ

Передбачені заходи вертикального планування забезпечать ефективне відведення поверхневих вод, захист території від підтоплення, підвищення експлуатаційної надійності будівель і споруд та створення безпечних умов для забудови відповідно до вимог чинних державних будівельних норм.

Вертикальне планування території забезпечуватиме допустимі для руху транспорту і пішоходів ухили на під'їздах (згідно ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів») з раціональним балансом земляних робіт, таким чином, щоб розміщення земляних мас не викликало зсувні та посадочні явища, порушення режиму ґрунтових вод.

Схему інженерної підготовки розроблено на топопідоснові М1:500, з січенням горизонталіями через 0,5 м. На схемі проведені напрямки і величини проєктованих ухилів, характерні проєктовані відмітки.

Підземний простір використовується для прокладання інженерних мереж (на перспективу).

3.9.2. Благоустрій території

При проектуванні даного ДПТ передбачено благоустрій території, зокрема: благоустрій проїздів та доріжок. Обов'язковий перелік елементів благоустрою повинен відповідати вимогам пунктів 5.4.3, 5.4.4 ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території».

Основною зоною формування озелених територій є зелені насадження загального та обмеженого користування. Територія детального плану розміщується поряд з

										Лист
										35
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	1/26/005 ПЗ					

рекреаційною зоною (штучним ставком), навколо якого передбачені майданчики відпочинку, спорту доріжки для бігу, дитячі майданчики.

Для благоустрою в межах ділянки детального плану території необхідно виконати декілька видів озеленення: об'ємне - чагарники, деревні насадження; партерне - газони, квітники. Для озеленення використати асортимент дерев, чагарників і квітів стійкий для місцевих кліматичних умов, стійкі до пилу та органічним забрудненням атмосфери. Система зелених насаджень повинна сприяти захисту території від пилу і впливу шуму.

Існуючі зелені насадження території вздовж вулиць і на внутрішньо кварталній території зберігаються після детальної інвентаризації. Видалення зелених насаджень може проводитися лише після отримання документу, який посвідчує право на проведення таких робіт.

Зелені насадження є елементом об'єктів благоустрою населеного пункту, а тому порядок їхнього утримання регулюється Законом України «Про благоустрій населених пунктів». Відповідно до ч. 1 от. 28 цього закону, охороні та відновленню підлягають усі зелені насадження в межах населених пунктів під час проведення будь-якої діяльності, крім зелених насаджень, які висаджені або вирости самосівом в охоронних зонах повітряних і кабельних ліній, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв. В протилежному випадку вони також підлягають охороні і видаляються в загальному порядку, передбаченому вимогами чинного законодавства.

За загальним правилом видалення зелених насаджень на території населеного пункту здійснюється за рішенням виконавчого органу сільської ради.

Елементи благоустрою, що можуть стати перешкодою для інвалідів, треба розмішувати у одну лінію за межами пішохідної зони. Ці перешкоди треба маркувати, використовуючи яскраві і контрастні кольори. Оптимальними для маркування є кольори яскраво-жовтий, яскраво-жовтогарячий, та яскраво-червоний. Рекомендується застосовувати контрастні сполучення - білий з чорним та білий з червоним у вигляді горизонтальних, вертикальних та діагональних смуг.

Вся територія в межах ДПТ та прилеглої території підлягає благоустрою. На території проектування ДПТ елементами благоустрою є:

- покриття (тротуарна плитка, щебінь);
- зелені насадження (газони, кущі);
- будівлі та споруди системи вивезення побутових відходів (урни та контейнер для сміття);
- засоби та обладнання зовнішнього освітлення (ліхтарі освітлення);
- технічні засоби регулювання дорожнього руху (дорожні знаки);
- малі архітектурні форми (огорожі, ворота).

Для збору сміття на території житлового будинку встановлюються урни, а для збору твердих відходів передбачено встановлення герметичних контейнерів.

Освітлення фасадної групи будівель повинно відповідати вимогам ДБН В.2.5-28:2018, не створювати негативного впливу (світлове навантаження в нічний час доби).

Використовувати для озеленення листяні породи дерев і кущів, що виділяють під час цвітіння пластівці, волокнисті речовини чи опущене насіння, а також посадка дерев і

											Лист
											36
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата							

1/26/005 ПЗ

кущів у вигляді щільних груп і смуг, що викликають скупчення парів, не допускається.

Обов’язковий перелік елементів благоустрою повинен відповідати вимогам ДБН Б.2.2-5:2011 «Планування та забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій».

3.9.3. Використання підземного простору

Освоєння підземного простору можливе при необхідності його використання та аргументації технологічними рішеннями проектних будівель та прокладання інженерних мереж.

3.9.4. Поводження з відходами

Період експлуатації даної території характеризується утворення побутових відходів. При здійсненні діяльності потрібно запровадити роздільне збирання відходів. За можливості максимально використовувати відходи як вторинну сировину.

Для збору сміття на території житлової багатоквартирної забудови встановлюються урни, а для збору твердих відходів передбачено встановлення герметичних контейнерів підземного типу (Підземні сміттеві контейнери).

Майданчики для встановлення контейнерів для сміття повинні бути огорожені і мати

бетонну герметичну основу). Для зберігання та тимчасового збирання побутових відходів рекомендується використовувати контейнери об’ємом 1,1м³.

При здійсненні діяльності на території розроблення містобудівної документації необхідно організувати систему збирання твердих побутових відходів, а також їх транспортування на об’єкти сортування, утилізації, переробки, видалення. За можливості максимально використовувати відходи як вторинну сировину.

Заходи щодо запобігання або зменшення утворення відходів та екологічно безпечного поведження з ними:

- впровадження маловідходних технологій;
- розроблення та впровадження науково обґрунтованих нормативів на одиницю продукції
- розроблення та впровадження системи поведження з пакувальними матеріалами і тарою;
- системи збирання та утилізації електричного та електронного обладнання;
- зберігання та видалення відходів здійснювати відповідно до вимог екологічної безпеки та способами, що забезпечують максимальне використання відходів чи їх передачу іншим споживачам (за винятком захоронення);
- проведення заходів спрямованих на запобігання забрудненню навколишнього природного середовища небезпечними відходами;
- мати ліцензію на здійснення операцій у сфері поведження з небезпечними відходами або передавати їх суб’єктам господарювання, які мають такі ліцензії.

Знешкодження твердих відходів з території ДТП передбачено на існуючому полігоні після укладання договору з органами місцевого самоврядування.

Проектом передбачається організація роздільного збору побутових відходів із

					<i>1/26/005 ПЗ</i>	Лист
<i>Зм.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>		37

наступним використанням і утилізацією.

3.9.5. Техногенна та пожежна безпека

Ділянку ДПТ планується обслуговувати пожежно-рятувальною 7 частиною 3 пожежно-рятувального загону в Хмельницькій області. Відстань до території ДПТ складає 2,5 км.

Прибуття пожежно-рятувальних підрозділів (існуючих та проєктних) до найбільш віддаленої будівлі або споруди населеного пункту не перевищує 10 хвилин, відповідно до вимог п. 15.1.3 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території».

Остаточне категорювання об'єкта буде виконано на наступних стадіях проєктування відповідно до вимог ДСТУ Б В.1.1-36:2016 «Визначення категорій приміщень, будинків та зовнішніх установок за вибухопожежною та пожежною небезпекою» на підставі прийнятих технологічних рішень, характеристик виробничих процесів, номенклатури та кількості речовин і матеріалів, що використовуватимуться або зберігатимуться на об'єкті.

Гасіння пожеж передбачається через гідранти, що встановлені на кільцевій мережі та забезпечуватимуть гасіння кожної будівлі з двох гідрантів. Розрахунковий протипожежний об'єм складає 200 м³, при витратах на зовнішнє пожежогасіння – 15 л/с, на внутрішнє пожежогасіння – 2×5,0 л/с, на автоматичне пожежогасіння – 28,8 л/с. Норми витрат прийняти у відповідності з ДБН В.2.5-74:2013, ДБН В.2.5-64:2012.

Відповідно до розрахункового водоспоживання (таблиці ВК-1 та ВК-2) об'єм стічних вод території, що проєктується, на кінець реалізації проєкту складе 1000 м³/макс. добу, на етап 3-7 років - 150 м³/макс. добу.

Згідно з вимогами ДБН А.3.1-5:2016 («Організація будівельного виробництва») будівництво зовнішньої системи протипожежного водопроводу повинно бути передбачено на етапі підготовчих робіт будівництва об'єктів містобудування.

При визначенні заходів щодо техногенної безпеки, пов'язаних із запобіганням можливості виникнення аварій на об'єкті, проєктування слід здійснювати з урахуванням вимог Кодексу цивільного захисту України, Правил техногенної безпеки у сфері цивільного захисту на підприємствах, в організаціях, установах та інших нормативних документів.

Необхідність розроблення у проєкті розділу щодо інженерно-технічних заходів з техногенної безпеки визначається у завданні на проєктування відповідно до технічних умов на інженерне забезпечення згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Окремі види інженерно - технічних заходів цивільного захисту можуть міститись у спеціальних державних програмах і розробляться за окремими вимогами (за завданням на проєктування на наступних стадіях згідно вимог ДБН В. 1.2-4-2019).

Усі будівлі та споруди підлягають обстеженню та паспортизації згідно з нормативними документами з питань обстеження, паспортизації, безпечної та надійної експлуатації будівель та споруд.

Пожежна безпека об'єкта забезпечується комплексом проєктних рішень, спрямованих на попередження пожежі, а також створення безпечних умов роботи громадських закладів на проєктній території, евакуацію людей і матеріальних цінностей.

					1/26/005 ПЗ	Лист
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		38

З метою забезпечення протипожежної безпеки містобудівною документацією визначено необхідні заходи, що обов'язкові для врахування при подальшому проектуванні та експлуатації будівель та споруд:

- дотримання протипожежної відстані по відношенню до навколишньої забудови;
- забезпечення нормативних протипожежних розривів між будівлями та спорудами в межах проектування;

- забезпечується можливість проїзду протипожежних машин до усіх об'єктів і можливість доступу до приміщень з автодрабин чи авто - підйомників;

- проектування проїздів і пішохідних шляхів передбачається в нормативних габаритах, що забезпечують можливість вільної евакуації;

- проїзди та внутрішньо майданчикові шляхи передбачено з твердим покриттям;

- зовнішнє гасіння пожежі передбачено від пожежних гідрантів, встановлених на кільцевій мережі водогону (діаметром не менше 100 мм.) з урахуванням 200м радіусу обслуговування та прокладання рукавних ліній по дорогах з твердим покриттям у відповідності до вимог п.12.16, п. 13.3.4 ДБН В 2.5-74:2013.

- дотримуватись відстаней від найближчих підземних мереж у відповідності до ДБН. У відповідності з будівельними нормами і правилами всі інженерні мережі (водоводи, каналізаційні, лінії електропередач, газопроводи, лінії зв'язку) необхідно забезпечити санітарними та охоронними зонами, щоб уникнути пошкоджень, аварій та інших можливих несправностей та нещасних випадків.

Між будівлями за потреби буде встановлена протипожежна стіна без отворів (І типу).

3.10. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

3.10.1.Землевпорядні заходи перспективного використання земель

Інформація про проектні обмеження у використанні земель буде внесена до Державного земельного кадастру після реалізації проектних рішень та виникнення в натурі (на місцевості) об'єктів, щодо яких встановлюватимуться обмеження, оскільки, згідно ст. 3 Закону України «Про Державний земельний кадастр», Державний земельний кадастр, окрім іншого, базується на принципах об'єктивності, достовірності та повноти відомостей.

На основі розроблених проектних рішень в межах території детального плану відсутні:

- землі (території) загального користування;
- земельні ділянки для передачі у комунальну власність;
- землі (території) для безоплатної передачі у власність земельних ділянок державної та комунальної власності;

- землі (території) для продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них на земельних торгах;

- землі (території) для продажу або передачі у користування земельних ділянок державної, комунальної власності без проведення земельних торгів;

- території, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної

										Лист
										39
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	1/26/005 ПЗ					

необхідності.

3.10.2.Формування земельних ділянок

Територія, щодо якої розробляється детальний план, представлена сформованими земельними ділянками приватної власності, відомості про які внесені до Державного земельного кадастру. Формування нових земельних ділянок не передбачається.

3.10.3.Реєстрація земельних ділянок

В результаті розробки детального плану території, формування нових земельних ділянок не передбачається. В межах території детального плану земельні ділянки, сформовані до 2004 року, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі, відсутні. Таким чином, реєстрація земельних ділянок не передбачається.

Даним детальним планом території не передбачається формування земельних ділянок, а також внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2004 року, але відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру. Тому, відповідно до ст. 186 Земельного кодексу України, даний детальний план території погодженню не підлягає та затверджується селищною радою.

3.11. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

3.11.1.Перелік проектних рішень містобудівної документації

1. Будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення на території за межами м. Нетішин Шепетівського р-ну Хмельницької обл.;
2. Будівництво торгово-розважального комплексу, парковок;
3. Будівництво під'їзних доріг;
4. Благоустрій паркової зони навколо штучного водного об'єкту;
5. Прокладання інженерних мереж.

3.11.2.Черговість реалізації ДПТ:

- затвердження ДПТ Рішенням Нетішинської міської ради;
- розробка та погодження проекту землеустрою у встановленому порядку;
- розробку та погодження проектної та робочої документації виконати в порядку згідно з чинним законодавством;
- реєстрація повідомлення про початок будівельних робіт;
- облаштування дорожньо-транспортної мережі та облаштування інженерної інфраструктури.

Здійснення забудови обґрунтовується спеціальними техніко-економічними розрахунками, містобудівними і санітарно-гігієнічними вимогами.

Виходячи з вимог Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» з метою організації комплексної забудови території, яка є засобом забезпечення громадських та приватних інтересів, детальним планом розвинуто та уточнено функціональне та цільове використання території, щодо необхідності організації проведення робіт та спрямування фінансування на ефективне використання наявної території.

					<i>1/26/005 ПЗ</i>	Лист
						40
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		

Розроблений детальний план території підлягає громадським слуханням. Порядок проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні затверджений постановою Кабінету Міністрів України.

З метою попередження виникнення надзвичайних ситуацій та забезпечення завчасно техногенної безпеки та цивільного захисту населення на території детального плану під час будівництва нових або реконструкції існуючих будівель та споруд, які можуть бути віднесені до переліку об'єктів, визначених ПКМУ № 6 від 09.01.2014 року, суб'єктам господарювання цих об'єктів необхідно передбачити розробку відповідного розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту на стадії проектування цих об'єктів будівництва (реконструкції) відповідно до вимог ДСТУ 8773:2018.

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 «Діпромисто» 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 «Діпромисто» імені Ю.М. Білоконя, затверджена Законом України №3059-III від 07.02.2002 року.

					1/26/005 ПЗ	Лист
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		41

4. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

№ п/п	Назва показника	Одиниця виміру	Значення показників	
			Існуючий стан	Проектний стан
	Територія в межах проекту	га / %	13,9971	13,9971/100
1.	Території житлової багатоквартирної забудови	га / %	-	11,9987
1.1	Території закладів торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування			1,9984 га
1.2	Кількість секцій багатоквартирної забудови/ площа забудови	шт/м2	-	74/30120,0 0
1.3	Проектна кількість квартир	шт	-	2176
1.4	Загальна площа будівель та приміщень громадського призначення на перших поверхах	м2	-	4023,00
1.5	Площа торгового розважального центру	м2	-	9940,000
1.6	Гранична висота забудови (4 пов)	м	-	До 16
1.7	Ступінь вогнестійкості			II, III (друга, третя)
1.8	Розрахункова кількість мешканців	Чол.		3700
1.9	Площа інженерної інфраструктури	м2		30,00
1.10	Площа заощення (проїзди)	м2/%	-	38918 ,00/27.80
1.11	Площа благоустрою/озеленення/прибудинкові території	м2/%	-	56970,00/ 40.70
Вулично-дорожня мережа				
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 14,0000 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.

					1/26/005 ПЗ	Лист
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата		43

ДОДАТКИ



НЕТІШИНСЬКА МІСЬКА РАДА ХМЕЛЬНИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ

Р І Ш Е Н Н Я

сімдесят четвертої сесії Нетішинської міської ради
VIII скликання

06.02.2026

Нетішин

№ 74/3331

Про надання дозволу на розроблення Детального плану частини території за межами населеного пункту Нетішинської міської територіальної громади Шепетівського району Хмельницької області площею 14,0000 га

Відповідно до статті 25, частини 2, 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 Гринь Світлани Василівни, зареєстрованого у виконавчому комітеті Нетішинської міської ради 02 грудня 2025 року № Г/1839-04/040, про дозвіл на розроблення детального плану частини території за межами населеного пункту на земельних ділянках з кадастровими номерами 6823987300:04:006:0157, 6823987300:04:006:0151, 6823987300:04:006:0154, 6823987300:04:006:0152, 6823987300:04:006:0155, 6823987300:04:006:0149, 6823987300:04:006:0153, 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 14,0000 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 громадянки Гринь С.В.

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.

Згідно з оригіналом

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



Юлія ХИЖАВСЬКА

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

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 14,0000 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 14,0000 га)
2	Підстава для проектування	Рішення Нетішинської міської ради №74/3331 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: 6823987300:04:006:0149, 6823987300:04:006:0151, 6823987300:04:006:0152,

		6823987300:04:006:0153, 6823987300:04:006:0154, 6823987300:04:006:0155, 6823987300:04:006:0157 і становить орієнтовно 14,0000 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: 6823987300:04:006:0149, 6823987300:04:006:0151, 6823987300:04:006:0152, 6823987300:04:006:0153, 6823987300:04:006:0154, 6823987300:04:006:0155, 6823987300:04:006:0157
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"> 1. Передбачити інтеграцію проектної інженерно-транспортної інфраструктури з існуючими та проектними рішеннями генерального плану м. Нетішин відповідно до містобудівних, протипожежних та інших будівельних норм. 2. Передбачити організація руху, заїздів/виїздів на територію проектування мінімум із двох напрямків; 3. Передбачити розміщення житлових будинків не вище 4-х поверхів без врахування мансарди за принципом периметральної (квартальної) забудови; 4. Передбачити забезпечення паркомісцями з коефіцієнтом не менше 1 на одну квартиру; 5. Передбачити всю інфраструктуру (магазини, підприємства обслуговування, школи, садочки, місця відпочинку тощо) згідно чинних ДБН
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"> 1. Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі території територіальної громади; 2. План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель; 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; 4. План функціонального зонування території; 5. Схема інженерного забезпечення території; 6. Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування
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	Відповідно Закону України «Про авторське право і

	майнових прав на містобудівну документацію після передачі її замовнику	суміжні права»
14	Формат електронних документів містобудівної документації	Формат файлової бази даних Arc GIS згідно постанови Кабінету Міністрів України від 9 червня 2021 р. № 632 «Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території» з метою внесення даних до містобудівного кадастру.
15	Додаткові вимоги	Нетішинська міська рада на підставі рішення №74/3331 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 ВОРОБЕЙОВА

Інженер-землепорядник



Олександр НИКИТЕНКО