

Виконавець:

ФОП Дьяконова О.Б.
м. Дніпро, пр. Слобожанський, 6 а
тел. (067) 565-72-65

Замовник:

Виконавчий комітет
Новоолександрівської сільської ради

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до містобудівної документації місцевого рівня

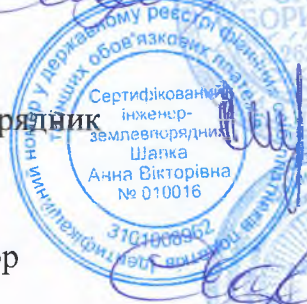
**«Детальний план частини території кварталу в районі земельної ділянки
кадастровий номер 1221486200:02:034:0004 для розміщення спортивно
розважального комплексу» на території Новоолександрівської територіальної
громади Дніпровського району»**

Том 1

Директор

О.Б. Дьяконова

Інженер – землевпорядник



А.В. Шапка

Головний архітектор

О.Б. Дьяконова

м. Дніпро

Інв. №ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №

Зм.	Кільк.	Арк.	Недок	Підпис	Дата	1/06-26-3П	Арк. 2
-----	--------	------	-------	--------	------	------------	-----------

СКЛАД ПРОЕКТУ

№ тому	Найменування	Примітка
1	Пояснювальна записка Вихідні дані	1 книга (формат А4)
2	Графічні матеріали містобудівна частина	6 аркушів формат А4, А1

*Примітка 1. Містобудівна документація - текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання території.

Інв. №ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №					ТОМ 1.	1/06-26-3П	Арк.
								3	
			Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата	

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА. ЗМІСТ

№ розділ	Найменування розділів пояснювальної записки	стор.
	Склад проекту. Зміст пояснювальної записки.	3,4
	Зміст. Графічні матеріали містобудівної документації у складі детального плану території.	5
	Список використаних нормативних джерел.	6
	Список скорочень. Ключові слова.	7
	Авторський колектив.	8
	Загальні положення.	9
	Вступ.	10
Том-1. Текстові матеріали містобудівної документації, які не мають обмежень доступу, підлягають друку на паперових чи інших твердих носіях для цілей оприлюднення в рамках громадських обговорень і слухань		
	1. Комплексна оцінка території	12
1.1	Оцінка існуючого расселення, господарської діяльності та обслуговування населення	12
1.2	Оцінка існуючого використання території	14
1.3	Оцінка структури землекористування	15
	2. Обґрунтування проектних рішень	17
2.1	Просторова композиція території	17
2.2	Транспортна мобільність та інфраструктура	20
	3. Впровадження проектних рішень.	21
3.1	План реалізації містобудівної документації	21
3.2	Землеустрій	25
3.3	Охорона навколишнього природного середовища. "Звіт про стратегічну екологічну оцінку".	30
	Вихідні данні	

*Примітка 1. Зміст текстової частини детального плану сформовано відповідно розділу №89 згідно Постанови № 926 "Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації", затвердженої від 1 вересня 2021 року із змінами

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ор.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

1/06-26-3П

Арк.

4

ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ. ЗМІСТ

№ арк.	Найменування графічних матеріалів	Маштаб
	Графічні матеріали містобудівної документації, які не мають обмежень доступу, підлягають друку на паперових чи інших твердих носіях для цілей оприлюднення в рамках громадських обговорень і слухань	
1	Опорний план існуючого стану використання території проектування	
2.1	План розподілу земель за категоріями земель та формою власності*	Довільний
2.2	План розподілу земель за угіддями*.	1:2000
2.3	Збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування*.	1:2000
3	Схема просторової композиції території.	1:2000
4	Схема транспортної мобільності та інфраструктури.	1:2000
5	Проектний план.	1:2000
6	План землевпорядних заходів*.	

Примітка 2. Склад графічних матеріалів ДПТ (кількість аркушів) визначені відповідно до затвердженого Завдання на розроблення детального плану території.

*Землевпорядна частина розробляється відповідно до Закону України «Про землеустрій».

Інв. №ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №					Арк.
Зм.	Кільк.	Арк.	№доку	Підпис	Дата		
						1/06-26-3П	

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ НОРМАТИВНИХ ДЖЕРЕЛ

Проект виконано відповідно до вимог чинного законодавства і нормативних документів:

Конституція України;
 Земельний кодекс України;
 Водний кодекс України
 Закон України "Про основи містобудування"
 Закон України "Про архітектурну діяльність"
 Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності"
 Закон України "Про Генеральну схему планування території України"
 Закон України "Про місцеве самоврядування в Україні"
 Закон України "Про національну інфраструктуру геопросторових даних"
 Закон України "Про землеустрій"
 Закон України "Про Державний земельний кадастр"
 Закон України "Про добровільне об'єднання територіальних громад"
 Закон України "Про будівельні норми"
 Закон України "Про стратегічну екологічну оцінку";
 Закон України "Про охорону навколишнього природного середовища"
 Закон України "Про охорону атмосферного повітря"
 Закон України "Про природно-заповідний фонд України"
 Закон України "Про екологічну мережу України"
 Закон України "Про охорону культурної спадщини"
 Закон України "Про охорону археологічної спадщини"
 Постанова Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 року №926 "Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації"
 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 Б 2.2-5:2011 «Благоустрій територій»;
 ДБН В.1.1-25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення»;
 ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд для маломобільних груп населення»;
 ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва». Загальні вимоги;
 ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;
 ДСН 239-96 «Державні санітарні норми і правила захисту населення від впливу електромагнітних випромінювань».

Інв. №ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №							Арк.
			Зм.	Кільк.	Арк.	№докум.	Підпис	Дата	
									1/06-26-3П

СПИСОК СКОРОЧЕНЬ:

Акроніми та аббревіатури

- ДБН Державні будівельні норми
 ДПТ Детальний план території
 ДДП Документ державного планування
 ДСТУ Державний стандарт України ДСанПіН Державні санітарні правила і норми ПЗФ Природно-заповідний фонд
 СЕО Процедура стратегічної екологічної оцінки документу державного планування
 м. Місто
 с. Село
 вул. Вулиця
 просп. Проспект
 пров. Провулок
 ГП Генеральний план населеного пункту
 ДПТ Детальний план території
 ТОВ Товариство з обмеженою відповідальністю
 СЗЗ Санітарно захисна зона
 ОЗ Охоронна зона інженерних мереж
 ПЗС Прибережно-захисна смуга
 КВЦПЗ Класифікація видів цільового призначення земель зем. діл. Земельна ділянка
 РП Розподільчий вузол
 ВЛ Високовольтна лінія
 ЛЕМ Лінія електричних мереж
 КЛ Підземна каналізаційна лінія електропередачі
 КТП Комплектна трансформаторна підстанція
 СВП Модульна станція водопідготовки
 КНС Каналізаційна насосна станція
 ЛОС Локальні очисні споруди закритого типу з біологічним очищенням

Ключові слова: графічні матеріали, геопросторові дані, детальний план території, забудова території, землеустрій та землекористування, просторово-планувальна організація території, комплексна оцінка території, комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, ландшафтне планування, модель розвитку території, обмеження у використанні земель, охорона земель, план реалізації містобудівної документації, план існуючого використання територій та схема існуючих обмежень у використанні земель, проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель, стратегія просторового розвитку території, транспортна мобільність та інфраструктура, функціональне зонування території.

Інв. №ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №					Арк.
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата		
						1/06-26-3П	

ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Планування та організація використання територій на місцевому рівні здійснюється шляхом підготовки, затвердження, актуалізації та внесення змін до комплексних планів просторового розвитку територіальних громад, генеральних планів населених пунктів, а також детальних планів територій.

Розроблення містобудівної документації місцевого рівня виконується на основі актуальних відомостей Державного земельного кадастру із застосуванням оновленої цифрової картографічної основи в державній системі координат. Документація формується у вигляді електронних документів та містить базові й спеціалізовані геопросторові дані.

Детальний план території є видом містобудівної документації місцевого рівня, який одночасно виконує функції землевпорядної документації та визначає принципи функціонального використання, планувальної організації й перспективного розвитку відповідної території.

Детальний план може розроблятися для окремої території за межами населеного пункту або для декількох суміжних територій, об'єднаних спільним функціональним призначенням, зокрема для розміщення окремих об'єктів будівництва. У випадках, коли для території за межами населеного пункту не затверджено комплексний план просторового розвитку, розроблення детального плану допускається на підставі чинних схем планування території району або його частини.

Після затвердження детальний план території стає складовою частиною відповідного генерального плану населеного пункту та/або комплексного плану просторового розвитку території громади.

Відомості про земельні ділянки, визначені у затвердженому детальному плані території, підлягають внесенню до Державного земельного кадастру у встановленому законодавством порядку.

Відкритість та доступність матеріалів детального плану території забезпечується відповідно до вимог законодавства про доступ до публічної інформації. Ознайомлення з матеріалами здійснюється шляхом їх оприлюднення на офіційних вебресурсах органів державної влади та місцевого самоврядування, Єдиному державному вебпорталі відкритих даних, а також шляхом внесення відповідної інформації до містобудівного та земельного кадастрів.

Обмеження доступу до матеріалів детального плану території не допускається, за винятком інформації, яка відповідно до законодавства належить до державної таємниці або має обмежений режим доступу.

Згідно з вимогами чинного законодавства детальний план території не підлягає обов'язковому проходженню експертизи.

З набранням чинності Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку» запроваджено обов'язковість проведення процедури стратегічної екологічної оцінки для документів державного планування у випадках та порядку, визначених законодавством України.

Стратегічна екологічна оцінка (СЕО) є сучасним механізмом стратегічного планування, спрямованим на врахування екологічних факторів під час формування програм, планів, стратегій та іншої документації державного планування.

Інв. №ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №
-----------	---------------	-------------

Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата

Проектні рішення спрямовані на:

- формування сучасного багатофункціонального громадського простору дозвілля та активного відпочинку;
- ефективне використання території, розташованої у зоні впливу автомобільної дороги національного значення Н-08;
- підвищення інвестиційної привабливості території громади;
- створення нових об'єктів обслуговування населення рекреаційного профілю.

Обґрунтування запланованих землепорядних заходів на території проектних робіт:

Зміна цільового призначення земельної ділянки кадастровий номер 1221486200:02:034:0004 обґрунтовується її містобудівним положенням, функціональними особливостями території та наявними умовами її просторового розвитку.

Територія розташована у зоні впливу автомобільної дороги національного значення Н-08, що визначає її як ділянку з підвищеною транспортною доступністю та водночас обмеженою ефективністю використання для ведення сільськогосподарського виробництва.

Сучасні умови функціонування території характеризуються:

- впливом інтенсивного транспортного потоку;
- відсутністю сформованих масивів сільськогосподарського виробництва;
- наявністю техногенного та антропогенного навантаження;
- фрагментованістю земель сільськогосподарського призначення.

З огляду на зазначене, використання земельної ділянки за існуючим цільовим призначенням (для ведення особистого селянського господарства) є економічно та функціонально обмеженим.

Натомість розміщення об'єкта спортивно-розважального призначення відповідає:

- містобудівній логіці розвитку приміської зони міста Дніпро;
- функції територій вздовж магістральних автомобільних шляхів;
- потребам населення громади у рекреаційній та спортивній інфраструктурі;
- напрямом соціально-економічного розвитку територіальної громади.

Інв. № ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №							Арк.
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	1/06-26-3П		11	

РОЗДІЛ 1. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ.

1.1 Оцінка існуючого розселення, господарської діяльності та обслуговування населення.

Загальна інформація.

Новоолександрівська сільська громада — об'єднана територіальна громада в Україні, у Дніпровському районі Дніпропетровської області.

Схема. Дніпровський район — район у Дніпропетровській області України.



Адміністративним центром територіальної громади є село Новоолександрівка. Громаду утворено 14 серпня 2015 року в результаті об'єднання Волоської та Новоолександрівської сільських рад Дніпровського району Дніпропетровської області.

До складу Новоолександрівської територіальної громади входять населені пункти: Новоолександрівка, Дороге, Братське, Дніпрове, Старі Кодаци, Кам'янка, Чувилине, Дослідне, Волоське, Майорка, Червоний Садок та Рашківка.

Територія громади безпосередньо межує з південно-західною частиною міста Дніпро, що формує сприятливі передумови для соціально-економічного розвитку, залучення інвестицій та розширення господарської діяльності.

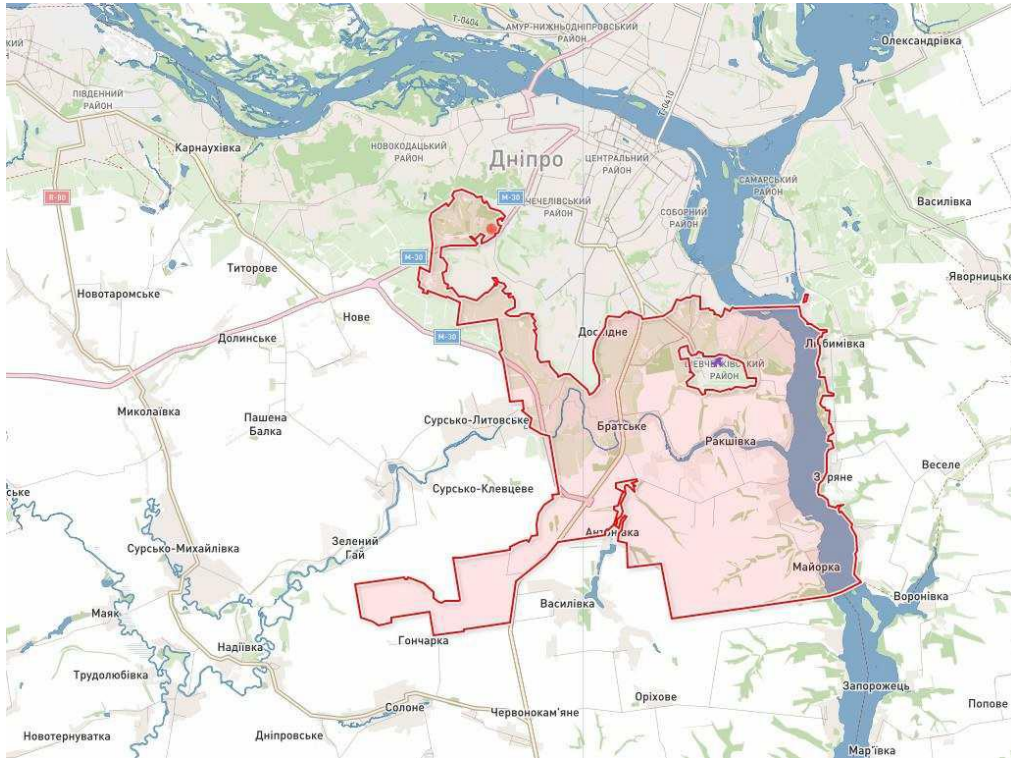
Структура громади характеризується поєднанням населених пунктів різного типу розвитку. До її складу входять як урбанізовані території та садівничі товариства, що фактично функціонують як приміська зона міста Дніпро, так і населені пункти із переважно сільськогосподарським характером використання територій. Така особливість обумовлює значну різноманітність функціонального призначення земель та нерівномірність просторового розвитку окремих частин громади.

Більшість населених пунктів розташована у центральній та східній частинах територіальної громади, що формує основний осередок житлової забудови, громадського обслуговування та виробничої діяльності.

Однією з ключових переваг громади є її вигідне економіко-географічне та транспортне положення. Через територію громади проходять автомобільні дороги державного значення М-30 «Стрий – Ізварине» та Н-08 «Бориспіль – Дніпро – Запоріжжя – Маріуполь», які забезпечують інтенсивні внутрішньорегіональні, міжрегіональні та міжнародні транспортні зв'язки. Наявність розвиненої транспортної інфраструктури формує значний транзитний потенціал території та створює сприятливі умови для розвитку об'єктів дорожнього сервісу, логістики, торгівлі та супутньої інфраструктури.

Інв. №ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №							Арк.
									12
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата	1/06-26-3П			

Схема. Новоолександрівська сільська громада.



Північно-західне відгалуження громади прилягає з південно-західного боку обласного центру. В центральній частині якого розташоване с. Дороге та його анклави. Північна частина відгалуження представляє собою промислово-складської зони й комплексу раціонального використання і зберігання побутових відходів «Правобережний» і надалі в глибину території закриті звалища міста, розташовані північніше автошляху М-30.

Об'єкти обслуговування населення

У межах території проектування відсутні об'єкти адміністративного, соціального, медичного та побутового обслуговування населення.

Основні заклади громадського обслуговування розташовані в населених пунктах Новоолександрівської територіальної громади та в місті Дніпро, що забезпечує доступ населення до адміністративних, освітніх, медичних, культурних та інших послуг.

Територія проектування має зручне транспортне сполучення з населеними пунктами громади та обласним центром, що створює сприятливі умови для її функціонального використання та обслуговування відвідувачів.

Проектними рішеннями передбачається розміщення спортивно-розважального комплексу з об'єктами спортивної, рекреаційної та громадської інфраструктури. Реалізація проекту сприятиме розвитку спортивного дозвілля, активного відпочинку населення та підвищенню інвестиційної привабливості території громади.

Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території

У межах території проектування відсутні об'єкти природно-заповідного фонду, їх охоронні зони, території Смарагдової мережі, водно-болотні угіддя міжнародного значення, біосферні резервати, об'єкти Всесвітньої спадщини ЮНЕСКО та інші території особливого природоохоронного статусу.

Інв. №ор.	
Підпис і дата	
Зам. інв. №	

Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата

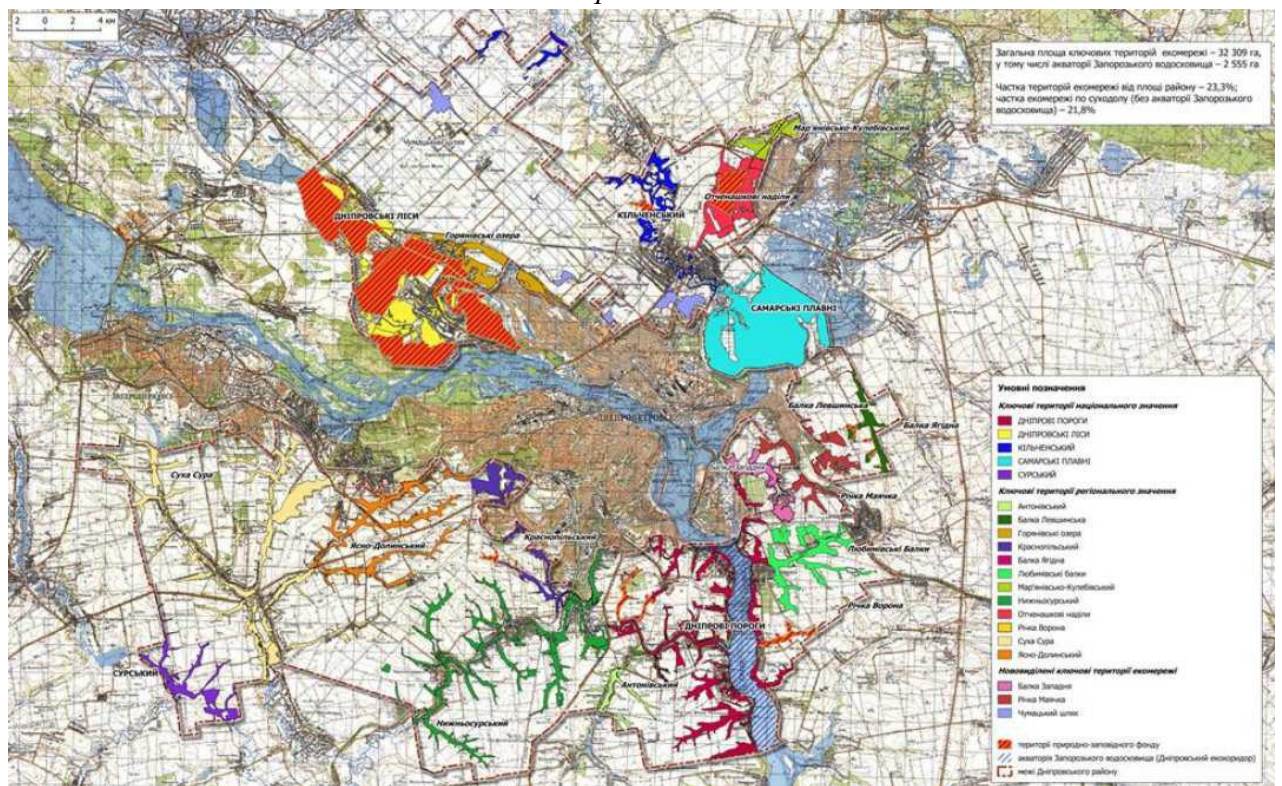
Відповідно до наявних матеріалів містобудівної документації та земельного кадастру земельна ділянка не входить до складу територій природно-заповідного фонду та не належить до земель природоохоронного призначення.

На території проектування відсутні ліси, природні водні об'єкти та інші природні комплекси, які можуть зазнати суттєвого негативного впливу внаслідок реалізації проєктних рішень.

Проєктом передбачається благоустрій та озеленення території, створення рекреаційних просторів, висадження декоративних насаджень і впорядкування вільних від забудови ділянок. Заплановані заходи сприятимуть покращенню естетичного вигляду території та формуванню комфортного середовища для відвідувачів комплексу.

З урахуванням характеру планованої діяльності, масштабу забудови та передбачених природоохоронних заходів негативний вплив на навколишнє природне середовище оцінюється як незначний та такий, що не виходитиме за межі території проектування.

Схема ключеві території регіональної екомережі Дніпровський район.



1.2 Оцінка існуючого використання території

Проєктом не передбачається розміщення житлової забудови. Територія проектування не межує із землями житлової та громадської забудови.

Розміщення адміністративно-ділових центрів, науково-виробничих, інноваційних та інших спеціалізованих громадських об'єктів у межах детального плану території не передбачається.

У межах території проектування відсутні промислові, комунально-складські, сільськогосподарські, лісогосподарські, рибогосподарські та інші виробничі підприємства. Детальним планом території створення таких об'єктів не передбачається.

На території проектування відсутні об'єкти культурної спадщини, пам'ятки археології, історико-культурні заповідники, музеї, а також об'єкти всесвітньої спадщини та їх охоронні зони.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. №ор.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата

На момент розроблення детального плану території земельна ділянка характеризується такими показниками:

- кадастровий номер – 1221486200:02:034:0004;
- площа – 0,4484 га;
- форма власності – приватна;
- категорія земель – землі сільськогосподарського призначення;
- код цільового призначення – 01.03;
- вид цільового призначення – для ведення особистого селянського господарства;
- склад угідь – пасовища

Територія проектування повністю охоплює межі зазначеної земельної ділянки. Інших сформованих земельних ділянок у межах ДПТ не обліковується.

Просторове розташування земельної ділянки характеризується близькістю до автомобільної дороги національного значення Н-08, яка формує основні транспортні зв'язки території та створює передумови для ефективного функціонування об'єкта спортивно-розважальної інфраструкт. Проектом передбачається зміна функціонального використання території для розміщення об'єкта спортивно-розважального призначення.

Структура землекористування в межах детального плану є простою та однорідною, оскільки представлена однією земельною ділянкою з єдиним правовим режимом використання та одним власником. Проектні рішення спрямовані на раціональне використання території, підвищення ефективності землекористування та формування сучасного спортивно-розважального комплексу з урахуванням містобудівних, санітарних та природоохоронних вимог.

Експлікація земельних угідь за власниками та користувачами земельних ділянок

№ з/п	Кадастровий номер	землевласник, землекористувач	форма власності (код)	категорія земель (код)	вид цільового призначення (КВЦПЗД)	загальна площа, га	вид угідь квзу	площа угіддя, га
1	1221486200:02:034:0004	гр.Жеребко Юрій Юрьевич	100	100	1,03	0,4484	00101	0,4484

Беручи до уваги Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок, встановлено, що на момент розробки містобудівної документації територія проектних робіт складається з території, що відноситься до функціонального призначення: Пасовища (код виду функціонального призначення території 002.02), відповідно до додатку 60 Постанови КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» №1051 від 17.10.2012р.

Згідно з п.72 Постанови КМУ «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» від 01.09.2021р. № 926 розділ «Оцінка структури землекористування» візуалізують графічні матеріали містобудівної документації в такому складі:

- план розподілу земель за категоріями земель та формою власності;
- план розподілу земель за угіддями;
- збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. №ор.	

									Арк.
									16
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата	1/06-26-ЗП			

РОЗДІЛ 2. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ.

2.1 Просторова композиція території.

Фізична культура, спорт та активний спосіб життя є важливими складовими забезпечення здоров'я населення, соціального розвитку громади та підвищення якості життя мешканців. В умовах зростання попиту на спортивно-оздоровчі послуги виникає необхідність розвитку сучасної спортивної інфраструктури, створення нових об'єктів для занять фізичною культурою, проведення тренувань, оздоровчих заходів та організації активного дозвілля населення.

На сьогоднішній день у багатьох територіальних громадах спостерігається недостатня кількість сучасних спортивно-оздоровчих комплексів, здатних забезпечити потреби населення у фізичному розвитку, реабілітації та змістовному відпочинку. Зазначене створює передумови для розвитку відповідної інфраструктури та формує сталий попит на спортивно-оздоровчі послуги.

Доцільність розміщення спортивно-оздоровчого комплексу на земельній ділянці площею 0,4484 га обґрунтовується необхідністю розвитку мережі об'єктів фізичної культури і спорту, створенням умов для проведення тренувальних занять, оздоровчих програм та активного дозвілля населення. Проектом передбачається будівництво спортивно-оздоровчого комплексу орієнтовною площею забудови до 1200 м² з розрахунковою одночасною кількістю відвідувачів та персоналу до 100 осіб без проведення масових видовищних заходів та без влаштування стаціонарних трибун для глядачів.

Спортивно-оздоровчий комплекс передбачає розміщення спортивних залів, приміщень для фізкультурно-оздоровчих занять, допоміжних побутових та адміністративних приміщень, майданчиків для тимчасового зберігання транспортних засобів відвідувачів і персоналу, а також необхідних інженерних споруд та елементів благоустрою території. Реалізація проектного рішення сприятиме покращенню умов для занять фізичною культурою та спортом, розвитку соціальної інфраструктури громади та раціональному використанню території відповідно до її перспективного функціонального призначення.

Проектна забудова

З урахуванням конфігурації земельної ділянки площею 0,4484 га проектними рішеннями детального плану території передбачається розміщення спортивно-оздоровчого комплексу орієнтовною площею забудови до 1200 м² з дотриманням нормативних санітарних, протипожежних та містобудівних відстаней до суміжних земельних ділянок, будівель і споруд.

Функціональний склад:

- спортивні майданчики (відкриті / багатофункціональні)
- рекреаційні зони відпочинку
- адміністративно-побутовий блок
- заклади обслуговування (кафе/сервіс)
- паркувальні зони
- інженерна інфраструктура
- внутрішньо-територіальну транспортно-пішохідну систему.

Проектне розташування будівлі визначено з урахуванням забезпечення раціонального використання території, організації безпечного транспортного та пішохідного руху, можливості підключення до інженерних мереж, а також формування необхідних елементів благоустрою. Розміщення спортивно-оздоровчого комплексу

Інв. №ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №							Арк.
								17	
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата	1/06-26-3П			

Маршрути громадського транспорту та об'єкти транспортно-пересадкової інфраструктури в межах території проектування не передбачаються. Обслуговування відвідувачів комплексу здійснюватиметься існуючою транспортною мережею населеного пункту та індивідуальним автомобільним транспортом.

РОЗДІЛ 3. ВПРОВАДЖЕННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ.

3.1. План реалізації містобудівної документації

У детальному плані надаються орієнтовні основні техніко-економічні показники містобудівної документації та враховуються наміри будівництва на короткостроковий період етап до 5 років.

Проектом містобудівної документації місцевого рівня, а саме "Детальний план частини території кварталу в районі земельної ділянки кадастровий номер 1221486200:02:034:0004 для розміщення спортивно розважального комплексу» на території Новоолександрівської територіальної громади Дніпровського району»(передбачено наступні рішення:

На короткостроковий період:

- будівництво будівлі спортивного комплексу;
- формування відкритого спортивного майданчику;
- формування від'їжджого шляху від автошляху до проектної будівлі;
- благоустрій території.

3.1.1. Інформація щодо проектних рішень.

Назва проекта	Розміщення спортивно – розважального комплексу
Територія	Землі рекреаційного призначення Землі для обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту
Зміст проектного рішення	Детальним планом території передбачається формування містобудівних умов для розміщення спортивно-оздоровчого комплексу на земельній ділянці площею 0,4484 га. Проектні рішення спрямовані на зміну функціонального використання території, створення умов для розвитку спортивної та оздоровчої інфраструктури, раціональне використання земельних ресурсів та забезпечення потреб населення у фізичній культурі, спорті та активному відпочинку. Проектом передбачається будівництво спортивно-оздоровчого комплексу орієнтовною площею забудови до 1200 м ² , облаштування під'їздів, місць тимчасового зберігання автотранспорту, пішохідних зв'язків, інженерних мереж, благоустрою та озеленення території.

Інв. №ор.	Зам. інв. №
Підпис і дата	

Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата	1/06-26-ЗП	Арк.
							21

Функціональне призначення комплексу	<p>Проведення фізкультурно-оздоровчих занять, спортивних тренувань, реабілітаційних заходів та організацію активного дозвілля населення.</p> <p>Розрахункова одночасна кількість відвідувачів та персоналу становить до 100 осіб. Проведення масових видовищних заходів та розміщення стаціонарних трибун для глядачів не передбачається.</p>
Очікувальний вплив на показники та індикатори розвитку території	<p>Реалізація проектних рішень матиме позитивний вплив на розвиток соціальної інфраструктури громади та сприятиме підвищенню рівня забезпеченості населення спортивно-оздоровчими послугами.</p> <p>Очікуваними результатами реалізації проекту є:</p> <ul style="list-style-type: none"> розвиток мережі об'єктів фізичної культури та спорту; підвищення доступності спортивно-оздоровчих послуг для населення; створення нових робочих місць; залучення інвестицій у розвиток території громади; підвищення ефективності використання земельної ділянки; покращення благоустрою та інженерного облаштування території; збільшення надходжень до місцевого бюджету від господарської діяльності об'єкта; формування сучасного спортивно-оздоровчого середовища для мешканців громади. <p>Реалізація проекту не передбачає значного збільшення навантаження на транспортну, інженерну та соціальну інфраструктуру населеного пункту та по за межами, відповідає принципам сталого розвитку територій.</p>
Умови щодо послідовності реалізації планувальних рішень	<p>Реалізація рішень детального плану території здійснюється після затвердження містобудівної документації в установленому законодавством порядку. До початку будівництва необхідно</p>

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. №ор.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата	1/06-26-3П	Арк.
							22

Інв. №ор.	Зам. інв. №
Підпис і дата	

	<p>забезпечити оформлення правовстановлюючих документів на земельну ділянку, зміну цільового призначення земельної ділянки відповідно до проєктних рішень, отримання вихідних даних для проєктування та виконання необхідних інженерних вишукувань. Подальша реалізація проєкту здійснюється відповідно до розробленої та затвердженої проєктної документації з дотриманням вимог чинного законодавства, державних будівельних норм, санітарних та протипожежних вимог.</p>
<p>Етапи реалізації проєкту</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Перший етап затвердження детального плану території; внесення відомостей до містобудівного та земельного кадастрів; зміна цільового призначення земельної ділянки; отримання містобудівних умов та обмежень (за необхідності); виконання інженерно-геодезичних та інженерно-геологічних вишукувань. • Другий етап розроблення проєктної документації; проходження необхідних погоджень та експертиз; отримання права на виконання будівельних робіт; підготовка будівельного майданчика та підведення інженерних мереж. • Третій етап будівництво спортивно-оздоровчого комплексу; влаштування проїздів, паркувальних місць та пішохідних зв'язків; благоустрій та озеленення території; підключення до інженерних мереж. • Четвертий етап введення об'єкта в експлуатацію; початок функціонування спортивно-оздоровчого комплексу; подальше утримання та розвиток території відповідно до потреб експлуатації об'єкта.
<p>Орієнтовні строки реалізації</p>	<p>Короткосрочний період 5 років</p>

Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата

3.1.2. Вказівки та необхідні ресурси для кожного етапу.

Визначається замовником та інвестором ДП відповідно до потреб у фінансуванні та інших ресурсах.

3.1.3. Заходи та інструменти реалізації. Опис конкретних заходів, які необхідно здійснити для реалізації плану.

- Розробка та затвердження детального плану території у встановленому порядку (ДПТ).
- Отримання містобудівних умов та обмежень забудови ділянки (МУО).
- Виконання проекту.

3.1.4. Перелік необхідних інструментів (нормативно-правових актів, фінансових ресурсів, технічних засобів, тощо).

Планом реалізації визначені інструменти проведення проектування на території детального плану, а саме:

- Будівельні норми та стандарти;
- Санітарні та екологічні вимоги;
- Пожежні вимоги;
- Вимоги забезпечення безпеки мешканців громади;
- Правила забудови та землекористування.
- Потреби соціально-економічного розвитку.

3.1.5. Опис процедур контролю за виконанням плану.

При реалізації проекту важливим є залучення громадськості до процесу розробки та реалізації планувальних рішень та методів будівництва відповідно до законодавства. Також при розробці попередні розробки та планувальні рішення згідно завдання на проектування надаються замовнику для попереднього погодження. Проект надається для розгляду у відповідні служби, передбачені законодавством.

3.1.6. Фінансове забезпечення. Опис джерел фінансування реалізації плану.

Проект та будівництво фінансується з приватних джерел, державні кошти не залучені на жодному з етапів.

3.1.7. Проект та будівництво фінансується з приватних джерел, державні кошти не залучені на жодному з етапів.

Фінансування розроблення проектної документації та реалізації проектних рішень детального плану території передбачається за рахунок приватних інвестиційних коштів. Залучення коштів державного та місцевих бюджетів на етапах розроблення та реалізації проекту не передбачається.

З метою забезпечення реалізації проектних рішень детального плану території та контролю за їх виконанням передбачається здійснення моніторингу реалізації містобудівної документації.

Моніторинг реалізації проектних рішень спрямований на отримання об'єктивної інформації щодо стану виконання заходів, передбачених детальним планом території, оцінку ефективності прийнятих рішень та своєчасне виявлення факторів, які можуть впливати на строки та умови реалізації проекту.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. №ор.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата

Основними завданнями моніторингу є:

- контроль за дотриманням етапності та строків реалізації проєктних рішень;
- аналіз стану виконання передбачених заходів;
- виявлення причин можливих відхилень від запланованих показників;
- підготовка пропозицій щодо усунення виявлених недоліків та підвищення ефективності реалізації проєкту;
- оцінка відповідності реалізованих заходів вимогам містобудівної документації.

З метою забезпечення відкритості процесу реалізації містобудівної документації та врахування громадських інтересів можуть проводитися консультації з громадськістю, громадські обговорення та інші форми інформування населення відповідно до вимог чинного законодавства України.

3.1.8. Завершальні положення. Висновки та рекомендації щодо подальшого вдосконалення плану.

Детальний план території розроблено з урахуванням існуючого стану використання території, містобудівних умов та обмежень, природних, інженерно-геологічних та планувальних особливостей території проєктування.

Проєктні рішення детального плану території відповідають завданню на розроблення містобудівної документації та спрямовані на забезпечення раціонального використання земельної ділянки для розміщення спортивно-розважального комплексу.

Під час подальшого проєктування та реалізації об'єкта будівництва необхідно забезпечити дотримання рішень, визначених детальним планом території, вимог державних будівельних норм, державних стандартів, санітарних, екологічних, протипожежних та інших нормативних вимог.

На наступних стадіях проєктування рекомендується передбачати застосування сучасних інженерних, енергоефективних та ресурсозберігаючих технологій, а також використання матеріалів, виробів та обладнання, які відповідають вимогам технічних регламентів та мають необхідні документи щодо підтвердження відповідності на території України.

3.1.9. Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану.

На момент розроблення детального плану території Комплексний план просторового розвитку території Новоолександрівської територіальної громади Дніпровського району Дніпропетровської області не затверджений у встановленому законодавством порядку.

Інша містобудівна документація місцевого рівня, яка встановлює планувальні обмеження та умови використання території розроблення детального плану, врахована в межах наявних вихідних даних та матеріалів, наданих замовником.

3.2 Землеустрій

Заходи із землеустрою.

Дані заходи формуються на основі розроблених рішень і містять інформацію про:

- перспективний розподіл земель за категоріями, видами цільового призначення земель, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угоддями з урахуванням наявних обмежень (обтяжень);

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. №ор.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата

1/06-26-3П

Арк.

25

- перелік земельних ділянок для передачі у комунальну власність;
- перелік земель (територій) для безоплатної передачі у власність земельних ділянок державної та комунальної власності;
- перелік земель (територій) для продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них на земельних торгах;
- перелік земель (територій) для продажу або передачі у користування земельних ділянок державної, комунальної власності без проведення земельних торгів;
- перелік територій, необхідних для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності; відомості про межі таких територій вносяться до Державного земельного кадастру на підставі електронних документів окремо на кожен об'єкт Державного земельного кадастру;
- заходи з підвищення продуктивності та охорони земель, стабілізації агроландшафтів, оптимізації складу угідь, консервації деградованих земель і напрямів їх подальшого використання, пропозиції щодо створення найбільш сприятливих організаційно-територіальних умов для ведення сільськогосподарського виробництва з урахуванням придатності ґрунтів для вирощування основних сільськогосподарських культур, розроблені на основі еколого-ландшафтного та еколого-економічного підходів.

Також вони обґрунтовують землевпорядні планувальні рішення щодо можливості зміни категорії земель, цільового призначення, функціонального використання та земельних угідь існуючих земельних ділянок, аналіз існуючих та встановлення проектних містобудівних обмежень, розробка проектних планів і електронних файлів у GIS-сумісному форматі для подальшого внесення проектних рішень до Державного земельного кадастру.

ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо використання земельних ділянок для розбудови цифрової інфраструктури» від 25.03.2025р. №4321-IX передбачає відтермінування (до 2028 року) необхідності розроблень комплексних планів просторового розвитку територій громад та внесення відомостей до Державного земельного кадастру, передбачених Законом. Це дає можливість змінювати функціональне використання та цільове призначення земельних ділянок відповідно до інших видів містобудівної документації місцевого рівня, в тому числі Детальних планів територій.

Згідно з розділом V «Прикінцеві положення» ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» детальним планом території передбачається визначення функціонального призначення території та на цій території було визначено функціональне призначення території містобудівною документацією, зміна функціонального призначення території допускається лише за умови дотримання положень додатків 58-60. Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою МКУ від 17.10.2012р. № 1051. Разом з тим, п.2 ст.24 цього ж Закону наголошує, що зміна функціонального призначення територій не тягне за собою припинення обмежень у використанні земель, а також припинення права власності або права користування земельними ділянками, які були передані (надані) у власність чи користування до встановлення нового функціонального призначення територій, а також не тягне за собою обов'язковості зміни виду цільового призначення земельної ділянки незалежно від того, чи належить цей вид до переліку видів цільового призначення, встановлення яких є можливим у межах такої зони.

Інв. №ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №							Арк.	
										26
			Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата	1/06-26-3П	

В таблиці наведена інформація щодо запланованих землевпорядних заходів на території проектних робіт, а саме, представлений перелік земельних ділянок з відображенням вищевказаних характеристик земельних ділянок до розробки детального плану території, а також за результатами розробки його планувальних рішень.

№ з/п	кадастровий номер земельної ділянки	до проекту						згідно з проектом					
		код категорії земель	код	площа га	код	площа га	код категорії	код	площа ,га	код	площа, га		
												код	площа
1	1221486200:02:034:0004	100	30104.	01.03	0,4484	002.02	0,4484	200	10207.0	7.02	0,4485	008.03	0,4484

Відомості про функціональні зони та обмеження у використанні земельних ділянок, що поширюються на територію проектування, підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі електронних документів у форматі XML з використанням кодування Unicode (UTF-8).

Електронний документ щодо функціональної зони, до складу якої входить земельна ділянка (0.9), формується відповідно до вимог додатка 173, а електронний документ щодо обмежень у використанні земель, які поширюються на земельну ділянку (0.3), — відповідно до вимог додатка 174 до Вимог щодо змісту, структури та технічних характеристик електронних документів, визначених постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру».

Передача до електронних сервісів Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони, сформовані рішеннями цього детального плану території, здійснюється у порядку, встановленому чинним законодавством, через електронний кабінет сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість виконання робіт із землеустрою.

Відповідно до пункту 72 постанови Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» розділ «Землеустрій» супроводжується графічним матеріалом «План землевпорядних заходів».

Матеріали розділу «Землеустрій» розробляються як у паперовій, так і в електронній формі та включають текстові й графічні матеріали у форматах PDF та XML. Реєстрація земельних ділянок.

Реєстрація земельних ділянок

У даному підрозділі наводяться відомості щодо земельних ділянок, які були сформовані до розроблення містобудівної документації місцевого рівня, однак інформація про них відсутня у Державному земельному кадастрі. До таких земель належать ділянки, на яких розташовані об'єкти соціальної інфраструктури комунальної власності територіальної громади (заклади освіти, охорони здоров'я, культури, житлово-комунального господарства), а також земельні ділянки, права на які посвідчені до 2004 року, але відомості про них не внесені до кадастру.

Інв. №ор.	Зам. інв. №
Підпис і дата	

Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата	1/06-26-3П	Арк.
							28

Формування земельних ділянок може здійснюватися:

- шляхом відведення земель державної або комунальної власності;
- шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;
- шляхом встановлення меж земель державної та комунальної власності відповідно до проєктів землеустрою;
- за результатами проведення інвентаризації земель;
- на підставі проєктів землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);
- відповідно до затверджених комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів населених пунктів та детальних планів територій.

Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера, а у випадках виникнення права власності або користування до 2004 року — незалежно від факту присвоєння кадастрового номера відповідно до вимог Закону України «Про Державний земельний кадастр».

Згідно з даними електронних сервісів Державного земельного кадастру земельна ділянка, що входить до меж території проєктування, є сформованою, має кадастровий номер та зареєстрована у встановленому порядку.

Характеристика земельної ділянки включає її просторові параметри (місце розташування, площу та межі), правовий статус (цільове призначення, права та обов'язки власників і користувачів, наявні обмеження у використанні), якісні показники (характеристики ґрунтового покриву, рельєфу, оціночну вартість), а також ідентифікаційні відомості, зокрема кадастровий номер та адресу розташування.

Відповідно до пункту 72 постанови Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926 розділ «Землеустрій» відображається у графічному матеріалі «План землевпорядних заходів», який є складовою частиною детального плану території.

3. Охорона навколишнього природного середовища.

"Звіт про стратегічну екологічну оцінку".

Передмова: На сучасному етапі суспільного розвитку концепція збалансованого (сталого) розвитку набуває дедалі більшого значення як у міжнародній, так і в національній та регіональній політиці. Її основною метою є поєднання економічної, соціальної та екологічної складових у процесі розвитку територій. Формування цієї концепції зумовлене необхідністю вирішення екологічних проблем та врахування екологічних аспектів під час планування і прийняття рішень щодо соціально-економічного розвитку держав, регіонів та населених пунктів.

Стратегічна екологічна оцінка планів, програм і стратегій забезпечує можливість комплексного аналізу потенційного впливу запланованої діяльності на довкілля. Результати такого аналізу використовуються для попередження, мінімізації або пом'якшення можливих негативних наслідків ще на етапі стратегічного планування.

Стратегічна екологічна оцінка (СЕО) є одним із ключових інструментів стратегічного планування, який спрямований на інтеграцію екологічних пріоритетів у політики, програми, плани та інші документи розвитку.

Практика багатьох країн світу підтвердила ефективність СЕО як механізму, що сприяє підвищенню якості документів державного планування, програм, стратегій та інших управлінських рішень.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. №ор.	

										Арк.
										30
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата	1/06-26-ЗП				

3.3.1 Зміст та основні цілі документа державного планування, його взаємозв'язок з іншими документами державного планування

Зміст звіту про стратегічну екологічну оцінку:

1) зміст та основні цілі документа державного планування, його зв'язок з іншими документами державного планування;

2) характеристику поточного стану довкілля, у тому числі здоров'я населення, та прогнольні зміни цього стану, якщо документ державного планування не буде затверджено (за адміністративними даними, статистичною інформацією та результатами досліджень);

3) характеристику стану довкілля, умов життєдіяльності населення та стану його здоров'я на територіях, які ймовірно зазнають впливу (за адміністративними даними, статистичною інформацією та результатами досліджень);

4) екологічні проблеми, у тому числі ризики впливу на здоров'я населення, які стосуються документа державного планування, зокрема щодо територій з природоохоронним статусом (за адміністративними даними, статистичною інформацією та результатами досліджень);

5) зобов'язання у сфері охорони довкілля, у тому числі пов'язані із запобіганням негативному впливу на здоров'я населення, встановлені на міжнародному, державному та інших рівнях, що стосуються документа державного планування, а також шляхи врахування таких зобов'язань під час підготовки документа державного планування;

6) опис наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, у тому числі вторинних, кумулятивних, синергічних, коротко-, середньо- та довгострокових (1, 3-5 та 10-15 років відповідно, а за необхідності - 50-100 років), постійних і тимчасових, позитивних і негативних наслідків;

7) заходи, що передбачається вжити для запобігання, зменшення та пом'якшення негативних наслідків виконання документа державного планування;

8) обґрунтування вибору виправданих альтернатив, що розглядалися, опис способу, в який здійснювалася стратегічна екологічна оцінка, у тому числі будь-які ускладнення (недостатність інформації та технічних засобів під час здійснення такої оцінки);

9) заходи, передбачені для здійснення моніторингу наслідків виконання документа державного планування для довкілля, у тому числі для здоров'я населення;

10) опис ймовірних транскордонних наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення (за наявності);

11) резюме нетехнічного характеру інформації, передбаченої пунктами 1-10 цієї частини, розраховане на широку аудиторію.

Основні цілі ДДП

Основною метою розроблення детального плану території є обґрунтування можливості розміщення та подальшої експлуатації спортивно-оздоровчого комплексу на земельній ділянці кадастровий номер 1221486200:02:034:0004, розташованій на території Новоолександрівської сільської ради Дніпровського району Дніпропетровської області.

Проект спрямований на створення сучасного спортивно-розважального комплексу, що забезпечить умови для занять фізичною культурою і спортом, активного відпочинку населення, проведення спортивних, оздоровчих та рекреаційних заходів, а також сприятиме розвитку соціальної та рекреаційної інфраструктури території.

Обґрунтування запланованих землепорядних заходів на території проектування:

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. №ор.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата
-----	--------	------	------	--------	------

1/06-26-ЗП

Арк.

32

Ґрунтовий покрив. На окремих територіях можливий розвиток локальних ерозійних процесів, обумовлених природними особливостями рельєфу та антропогенним навантаженням. Збереження родючого шару ґрунту та мінімізація його порушення є одним із пріоритетних завдань при реалізації проєктних рішень.

Поводження з відходами. Одним із важливих екологічних аспектів є забезпечення належного збору, тимчасового зберігання, сортування та передачі відходів спеціалізованим підприємствам відповідно до вимог природоохоронного законодавства.

Біологічне та ландшафтне різноманіття. Під час реалізації містобудівної документації необхідно враховувати існуючі природні комплекси, зелені насадження та умови існування представників рослинного і тваринного світу. Проєктні рішення мають забезпечувати збереження екологічної рівноваги та мінімізацію можливого впливу на біорізноманіття території.

Акустичний вплив та транспортне навантаження. Джерелами шумового навантаження є транспортні потоки та господарська діяльність на прилеглих територіях. При проєктуванні об'єктів спортивно-розважального комплексу необхідно передбачити заходи щодо забезпечення нормативних показників акустичного комфорту для відвідувачів та персоналу.

Для забезпечення екологічної безпеки та сталого розвитку території під час реалізації проєкту передбачається впровадження комплексу природоохоронних заходів, спрямованих на раціональне використання природних ресурсів, охорону атмосферного повітря, водних ресурсів, ґрунтів, рослинного і тваринного світу, а також на покращення якості довкілля в межах території проєктування.

Територія розроблення детального плану території розташована в межах Новоолександрівської сільської ради Дніпровського району Дніпропетровської області. На момент розроблення містобудівної документації територія ні використовується відповідно до існуючого функціонального призначення та характеризується наявністю вільних від забудови площ, придатних для перспективного розвитку спортивно-оздоровчої та рекреаційної інфраструктури.

Заплановане будівництво спортивно-розважального комплексу не належить до видів діяльності зі значним техногенним навантаженням на довкілля. Передбачені проєктні рішення орієнтовані на створення комфортного громадського простору, розвиток спортивної та оздоровчої інфраструктури, підвищення рівня благоустрою території та покращення умов для активного відпочинку населення.

Стан здоров'я населення

Територія проєктування розташована за межами населених пунктів на території Новоолександрівської сільської ради Дніпровського району Дніпропетровської області. З огляду на характер та масштаби запланованої діяльності, транскордонний вплив на довкілля та здоров'я населення не прогнозується.

Стан здоров'я населення є одним із ключових показників соціального розвитку території та безпосередньо залежить від якості навколишнього природного середовища, рівня розвитку соціальної інфраструктури, доступності спортивно-оздоровчих послуг, умов праці та відпочинку населення.

На сучасному етапі для Дніпропетровської області, як і для більшості регіонів України, характерними залишаються проблеми, пов'язані із поширенням серцево-судинних захворювань, хвороб органів дихання, онкологічних захворювань та інших неінфекційних

Інв. №ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №
-----------	---------------	-------------

Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата

1/06-26-3П

Арк.

35

Клімат

Запланована діяльність не належить до об'єктів, які є джерелами значного теплового, радіаційного або електромагнітного впливу на навколишнє природне середовище. Реалізація проєкту спортивно-розважального комплексу не матиме суттєвого впливу на місцеві кліматичні умови та мікроклімат прилеглих територій.

Передбачені проєктом заходи з озеленення, благоустрою та формування рекреаційних зон сприятимуть покращенню мікрокліматичних умов території та підвищенню комфортності перебування відвідувачів комплексу.

Повітряне середовище

Під час експлуатації спортивно-розважального комплексу прогнозується збільшення кількості транспортних засобів відвідувачів та обслуговуючого персоналу. Разом з тим очікувані обсяги транспортного руху не матимуть істотного впливу на якість атмосферного повітря та не призведуть до перевищення нормативних показників забруднення.

Основними джерелами викидів в атмосферне повітря можуть бути автомобільний транспорт, що обслуговує комплекс, а також інженерне обладнання будівель у разі його використання. Очікувані обсяги викидів матимуть локальний характер та відповідатимуть вимогам чинного природоохоронного законодавства.

Проєктними рішеннями передбачається виконання комплексу заходів з благоустрою та озеленення території, створення газонів, висадка декоративних дерев і кущів, що сприятиме покращенню якості атмосферного повітря та формуванню комфортного рекреаційного середовища.

Земельні ресурси та ґрунтовий покрив

Реалізація проєкту не передбачає виконання робіт, здатних спричинити суттєві зміни геологічної будови території або негативно вплинути на природний ландшафт за межами земельної ділянки.

Під час інженерної підготовки території будуть враховані існуючі природні умови та рельєф місцевості. Небезпечні геологічні та інженерно-геологічні процеси, які можуть ускладнити будівництво або експлуатацію об'єктів комплексу, за наявними даними не виявлені.

Проєктом передбачається раціональне використання земельних ресурсів із максимальним збереженням природних характеристик території та впровадженням заходів з благоустрою і озеленення.

Водні ресурси

За умови дотримання вимог природоохоронного, водного та санітарного законодавства негативний вплив на поверхневі та підземні води не прогнозується.

Проєктні рішення передбачають організоване водовідведення, належне поводження зі стічними водами та запобігання потраплянню забруднюючих речовин у водні об'єкти. Реалізація проєкту не призведе до виснаження водних ресурсів або порушення існуючого гідрологічного режиму території.

Ґрунти

Перед початком будівельних робіт родючий шар ґрунту підлягатиме зняттю, тимчасовому зберіганню та подальшому використанню під час виконання робіт з благоустрою території, створення газонів, декоративних насаджень та інших елементів озеленення.

Негативний вплив на стан ґрунтів у результаті реалізації проєктних рішень не прогнозується. У межах території проєктування відсутні об'єкти природно-заповідного

Інв. №ор.	Зам. інв. №
Підпис і дата	

										Арк.
										38
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата	1/06-26-3П				

фонду та інші території з особливим природоохоронним статусом. Вплив запланованої діяльності на природоохоронні території не очікується.

Відходи

Під час будівництва передбачається організоване збирання будівельних відходів на спеціально обладнаних майданчиках із твердим покриттям та їх подальша передача спеціалізованим підприємствам відповідно до вимог чинного законодавства.

На етапі експлуатації спортивно-розважального комплексу планується впровадження системи роздільного збирання побутових відходів із подальшим передаванням їх ліцензованим організаціям для утилізації або перероблення.

Під час подальшого проектування передбачається застосування сучасних ресурсозберігаючих рішень, раціональне використання матеріалів та енергії, а також мінімізація обсягів утворення відходів у процесі функціонування комплексу.

Акустичне забруднення

Під час виконання підготовчих та будівельно-монтажних робіт можливе тимчасове підвищення рівня шумового навантаження, пов'язане з роботою будівельної техніки, механізмів та транспортних засобів. Такий вплив матиме локальний та короткостроковий характер і обмежуватиметься періодом виконання будівельних робіт.

Основними джерелами шуму на етапі будівництва будуть будівельні машини, механізми та транспорт, задіяний у виконанні робіт. Одночасне використання всього комплексу техніки не передбачається. Рівні шуму під час будівництва та подальшої експлуатації об'єкта не повинні перевищувати нормативних показників, встановлених чинними санітарними нормами та правилами.

На етапі експлуатації спортивно-розважального комплексу джерелами шумового впливу можуть бути транспорт відвідувачів, інженерне обладнання будівель, а також проведення спортивних, культурно-масових та рекреаційних заходів. Проектними рішеннями передбачається комплекс заходів щодо забезпечення акустичного комфорту та дотримання нормативних показників шумового навантаження на прилеглих територіях.

Очікуваний акустичний вплив на компоненти довкілля, флору та фауну оцінюється як незначний та такий, що не призведе до суттєвих або незворотних змін природного середовища.

Електромагнітне випромінювання

Об'єкти, які можуть бути джерелами значного електромагнітного випромінювання, у межах території проектування не передбачаються. У зв'язку з цим негативний вплив електромагнітних полів на довкілля та здоров'я населення не прогнозується.

Населення та вплив на здоров'я людини

На території проектування постійне населення відсутнє. Під час розроблення детального плану території враховано існуючу забудову прилеглих територій, а також вимоги державних будівельних, санітарних та протипожежних норм щодо розміщення об'єктів громадського призначення.

Реалізація проекту спортивно-розважального комплексу не пов'язана з діяльністю, яка може створювати суттєві ризики для здоров'я населення. За умови дотримання вимог чинного законодавства ризики негативного впливу на здоров'я людини оцінюються як мінімальні та прийнятні.

Навпаки, функціонування спортивно-розважального комплексу сприятиме розвитку фізичної культури, активного відпочинку, оздоровлення населення та створенню комфортного громадського простору для мешканців громади і відвідувачів.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. №ор.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата

Суб'єкти містобудівної діяльності повинні дотримуватися встановлених екологічним законодавством і нормативно-технічними документами вимог щодо охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання природних ресурсів та екологічної безпеки території в цілому.

Зобов'язання у сфері охорони довкілля є дотримання санітарно-захисних зон від об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електронних полів, іонізуючих випромінювань, зони санітарної охорони від підземних та відкритих джерел водопостачання, водозабірних та водоочисних споруд, водоводів, об'єктів оздоровчого призначення та інші, зони охорони пам'яток культурної спадщини, археологічних територій, прибережні захисні смуги, водоохоронні зони.

Зобов'язання щодо охорони навколишнього природного середовища при функціонуванні проєктованого спортивно-розважального комплексу

а) Атмосферне повітря

- використання сучасних інженерних систем та обладнання з мінімальним рівнем впливу на навколишнє середовище;
- контроль технічного стану транспортних засобів, що здійснюють обслуговування комплексу;
- впровадження енергоефективних технологій та обладнання;
- забезпечення належного утримання території, озеленення та благоустрою;
- недопущення спалювання відходів, сухої рослинності та інших матеріалів на території комплексу;
- здійснення заходів щодо мінімізації пилового навантаження під час будівництва та експлуатації об'єкта.

б) Шумове навантаження

- використання сучасного обладнання з низькими шумовими характеристиками; дотримання нормативних рівнів шуму під час проведення спортивних, культурних та рекреаційних заходів;
- застосування конструктивних рішень, що забезпечують необхідний рівень звукоізоляції приміщень;
- створення зелених насаджень та буферних озелених зон для додаткового зниження шумового впливу.

в) Поводження з відходами

- укладання договорів із спеціалізованими підприємствами на вивезення та утилізацію відходів;
- організація роздільного збору побутових відходів;
- розміщення контейнерів для різних видів відходів у спеціально облаштованих місцях;
- дотримання вимог Закону України «Про управління відходами»;
- максимальне залучення вторинної сировини до перероблення.

г) Земельні ресурси та ґрунти

- недопущення забруднення та засмічення земельної ділянки;
- збереження родючого шару ґрунту під час виконання будівельних робіт;
- використання знятого рослинного шару для благоустрою та озеленення території;
- дотримання вимог земельного та природоохоронного законодавства під час реалізації проєкту;

Інв. №ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №

Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата	1/06-26-3П	Арк.
							42

- забезпечення належного водовідведення для недопущення підтоплення та ерозійних процесів.

д) *Водні ресурси*

- організація обліку водоспоживання;
- забезпечення належного очищення та відведення господарсько-побутових стічних вод;
- впровадження водозберігаючих технологій;
- недопущення забруднення поверхневих та підземних вод;
- організація систем збору та відведення дощових і талих вод.

3.3.6) *Опис наслідків для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, у тому числі вторинних, кумулятивних, синергічних, коротко-, середньо- та довгострокових (1, 3-5 та 10-15 років відповідно, а за необхідності - 50-100 років), постійних і тимчасових, позитивних і негативних наслідків.*

Відповідно до Методичних рекомендацій із здійснення стратегічної екологічної оцінки документів державного планування, наслідками для довкілля вважаються будь-які можливі зміни стану атмосферного повітря, водних ресурсів, земель, рослинного і тваринного світу, клімату, ландшафту, здоров'я населення та інших компонентів навколишнього середовища.

Реалізація проєктних рішень щодо розміщення та експлуатації спортивно-розважального комплексу не належить до видів діяльності, які можуть спричинити значний негативний вплив на довкілля або здоров'я населення.

До тимчасових впливів належатиме період будівництва, під час якого можливі:

- короткочасне підвищення рівня шуму;
- утворення будівельних відходів;
- незначне пилове навантаження;
- збільшення руху будівельної техніки.

Вказані впливи матимуть локальний характер та припиняться після завершення будівельних робіт.

До довгострокових впливів належить експлуатація спортивно-розважального комплексу, що супроводжуватиметься:

- утворенням побутових відходів;
- використанням водних та енергетичних ресурсів;
- збільшенням кількості відвідувачів та транспортних засобів.

Разом з тим очікувані навантаження не перевищуватимуть допустимих нормативів та компенсуватимуться природоохоронними заходами, передбаченими проєктними рішеннями.

Кумулятивний вплив від реалізації детального плану території не прогнозується.

Вторинні впливи можуть бути пов'язані виключно зі збільшенням транспортної активності відвідувачів комплексу, однак їх масштаб є незначним та локальним.

Синергічні впливи під час реалізації проєкту малоімовірні через відсутність на території проєктування небезпечних виробничих процесів та значних джерел забруднення.

Ризики для здоров'я населення оцінюються як мінімальні. Навпаки, реалізація проєкту матиме позитивний соціальний ефект за рахунок розвитку фізичної культури, спорту, оздоровлення та організації змістовного дозвілля населення.

Інв. №ор.	Зам. інв. №
Підпис і дата	

										Арк.
										43
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата	1/06-26-3П				

цивільного захисту України та інших нормативно-правових актів у сфері безпеки праці;

- дотримання вимог пожежної безпеки під час будівництва та експлуатації об'єкта;
- забезпечення об'єкта первинними засобами пожежогасіння, пожежним інвентарем та засобами оповіщення про пожежу;
- облаштування шляхів евакуації та забезпечення безперешкодного доступу пожежно-рятувальної техніки;
- проведення періодичних інструктажів персоналу з питань охорони праці, пожежної та техногенної безпеки;
- дотримання трудової дисципліни та правил безпечної експлуатації інженерних систем і обладнання.

Шумозахисні заходи

- використання сучасного обладнання з низькими шумовими характеристиками;
- своєчасне технічне обслуговування інженерного обладнання та транспортних засобів;
- забезпечення належного стану під'їзних шляхів та внутрішніх проїздів;

застосування архітектурно-планувальних рішень, спрямованих на зменшення шумового впливу;

- створення озелених буферних зон між функціональними зонами комплексу;
- дотримання нормативних рівнів шуму під час проведення спортивних, оздоровчих та культурно-масових заходів.

Заходи щодо охорони біологічного та ландшафтного різноманіття

- максимальне збереження існуючих зелених насаджень та елементів природного ландшафту;
- проведення компенсаційного озеленення у разі необхідності видалення окремих зелених насаджень;
- збільшення площ озеленення шляхом висадження декоративних дерев, кущів, газонів та квітників;
- благоустрій території з використанням природоорієнтованих рішень;
- мінімізація ущільнення ґрунтів та порушення природного рельєфу під час виконання будівельних робіт;
- недопущення засмічення території та пошкодження рослинності транспортними засобами і будівельною технікою;
- збереження естетичних та рекреаційних характеристик ландшафту.

Проектом передбачається комплексний інженерно-екологічний благоустрій території, озеленення, створення комфортного та безпечного рекреаційного середовища для відвідувачів спортивно-розважального комплексу.

Заплановані заходи сприятимуть покращенню екологічного стану території, підвищенню рівня благоустрою та створенню сприятливих умов для активного відпочинку населення.

Транскордонні наслідки реалізації документа державного планування для довкілля та здоров'я населення відсутні.

З метою забезпечення екологічної безпеки та раціонального природокористування передбачається реалізація комплексу організаційних, планувальних і технічних заходів відповідно до вимог природоохоронного, земельного, водного, містобудівного та санітарного законодавства України.

Інв. №ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №
-----------	---------------	-------------

Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата
-----	--------	------	------	--------	------

Можливі локальні аварійні ситуації під час будівництва або експлуатації об'єкта матимуть обмежений характер та за умови дотримання проектних рішень, вимог безпеки й експлуатаційних регламентів не призведуть до суттєвих або незворотних негативних наслідків для навколишнього природного середовища та здоров'я населення.

3.3.8) Обґрунтування вибору виправданих альтернатив, що розглядалися, опис способу, в який здійснювалася стратегічна екологічна оцінка, у тому числі будь-які ускладнення (недостатність інформації та технічних засобів під час здійснення такої оцінки)

Реалізація проектних рішень ДДП обґрунтовується доцільністю розміщення спортивно-оздоровчого комплексу на земельній ділянці кадастровий номер 1221486200:02:034:0004 на території Новоолександрівської сільської ради Дніпровського району Дніпропетровської області.

Вибір земельної ділянки обумовлений її вигідним розташуванням, транспортною доступністю, віддаленістю від щільної житлової забудови, відсутністю обмежень природоохоронного характеру та можливістю раціонального використання території для розвитку об'єктів спортивного, оздоровчого та рекреаційного призначення.

Розміщення спортивно-оздоровчого комплексу сприятиме розвитку фізичної культури та активного відпочинку населення, створенню додаткової рекреаційної інфраструктури, підвищенню інвестиційної привабливості території громади та створенню нових робочих місць.

Вибір проектованої території під забудову обґрунтовано наступним:

- екологічні, санітарно-гігієнічні, протипожежні та містобудівні вимоги щодо розміщення об'єкта витримуються;
- територія не відноситься до земель природно-заповідного фонду України;
- земельна ділянка не належить до територій історико-культурного призначення та не містить об'єктів культурної спадщини;
- проектні рішення забезпечують дотримання нормативних санітарних та протипожежних розривів.

Під час підготовки звіту про стратегічну екологічну оцінку визначалась доцільність та прийнятність планованої діяльності, а також обґрунтовувалися екологічні, технічні, організаційні та містобудівні заходи щодо забезпечення безпеки навколишнього природного середовища та здоров'я населення.

У рамках проведення СЕО розглядалися заходи щодо:

- охорони атмосферного повітря;
- охорони поверхневих та підземних вод;
- охорони земельних ресурсів та ґрунтів;
- поводження з відходами;
- забезпечення пожежної та техногенної безпеки;
- благоустрою та озеленення території.

Ускладнення, що виникли в процесі проведення СЕО

Основними труднощами під час проведення стратегічної екологічної оцінки були:

- обмеженість актуальних локальних екологічних даних щодо окремих територій громади;
- недостатня деталізація окремих статистичних показників стану довкілля на місцевому рівні;

Інв. №ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №
-----------	---------------	-------------

Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата	1/06-26-3П	Арк. 46

Для зменшення впливу автотранспорту на довкілля передбачається:

- організація впорядкованих майданчиків для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- забезпечення безпечної схеми руху транспорту територією комплексу;
- підтримання під'їзних шляхів та місць паркування у належному технічному стані;
- впровадження заходів із озеленення території та створення буферних зелених насаджень;
- мінімізація тривалості перебування транспортних засобів із працюючими двигунами на території комплексу;
- використання енергоефективних технологій та обладнання під час експлуатації об'єкта.

На підставі проведеного аналізу зроблено висновок, що реалізація детального плану території відповідає державним, регіональним та місцевим документам стратегічного планування, а вплив запланованої діяльності на довкілля та здоров'я населення оцінюється як допустимий та незначний за умови дотримання вимог чинного законодавства.

Значущі наслідки для довкілля, у тому числі для здоров'я населення, підлягають моніторингу протягом усього періоду реалізації та експлуатації об'єкта з метою своєчасного виявлення можливих негативних наслідків та вжиття відповідних заходів щодо їх усунення.

Екологічний моніторинг є важливою складовою забезпечення екологічної безпеки території та передбачає регулярне спостереження за станом навколишнього середовища, оцінку результативності природоохоронних заходів та прогнозування можливих змін екологічного стану території.

Екологічні індикатори для моніторингу виконання ДДП

№	Індикатор	Періодичні	Критерій оцінки
1	Атмосферне повітря	1 раз на рік	Відповідність нормативним показникам якості атмосферного повітря
2	Рівень шуму на межі території комплексу	1 раз на рік	Дотримання гранично допустимих рівнів шуму
3	Стан ґрунтів та благоустрою території	1 раз на рік	Відсутність ознак забруднення та деградації ґрунтів
4	Стан зелених насаджень та озеленення	1 раз на рік	Збереження та розвиток озеленення території
5	Поводження з відходами	1 раз на рік	Наявність організованої системи збору та вивезення відходів
6	Стан поверхневого водовідведення	1 раз на рік	Відсутність підтоплень та порушення роботи систем водовідведення
7	Умови перебування відвідувачів та персоналу	1 раз на рік	Дотримання санітарно-гігієнічних та безпекових вимог
8	Здоров'я населення (за наявності офіційних статистичних даних)	1 раз на рік	Відсутність негативного впливу діяльності комплексу на здоров'я населення

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. №ор.	

Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата

**ВИХІДНІ
ДАННІ**

Інв. №ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №





Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата

1/06-26-3П

Арк.

52

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ

Найменування розділу	Прізвище І.Б. виконавця	Кваліфікація	Підпис
Головний архітектор	Дьяконова О.Б.	ГАП	
Архітектурно-планувальні рішення	Батенська Л.І.	Архітектор	
Картографічні роботи при здійсненні землеустрою	Шапка А.В.	Інженер землевпорядник	
Екологія та охорона навколишнього середовища (СЕО)	Мазан І.М.	Інженер з охорони навколишнього середовища	

Інв. №ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №							Арк.
Зм.	Кільк.	Арк.	Недок	Підпис	Дата			8	

1/06-26-3П



КОПІЯ

У К Р А Ї Н А
НОВООЛЕКСАНДРІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
ДНІПРОВСЬКОГО РАЙОНУ ДНІПРОПЕТРОВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВОСЬМЕ СКЛИКАННЯ
ШІСТДЕСЯТ ЧЕТВЕРТА СЕСІЯ

Р І Ш Е Н Н Я

Про надання Жеребку Юрію Юрійовичу дозволу на розробку містобудівної документації «Детальний план частини території кварталу в районі земельної ділянки кадастровий номер 1221486200:02:034:0004 для розміщення спортивно-розважального комплексу»

Розглянувши заяву Жеребка Юрія Юрійовича від 02.12.2025, копію витягу з Державного реєстру речових прав від 12.08.2025 індексний номер 439193563, керуючись Земельним кодексом України, Законами України «Про землеустрій», «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», враховуючи висновки та рекомендації постійної комісії з питань містобудування, будівництва, земельних відносин та охорони навколишнього природного середовища, Новоолександрівська сільська рада

В И Р І Ш И Л А:

1. Надати дозвіл на розробку містобудівної документації «Детальний план частини території кварталу в районі земельної ділянки кадастровий номер 1221486200:02:034:0004 для розміщення спортивно-розважального комплексу».

2. Замовником розробки містобудівної документації «Детальний план частини території кварталу в районі земельної ділянки кадастровий номер 1221486200:02:034:0004 для розміщення спортивно-розважального комплексу» визначити Виконавчий комітет Новоолександрівської сільської ради (код ЄДРПОУ 40201087).

3. Фінансування робіт по розробці містобудівної документації «Детальний план частини території кварталу в районі земельної ділянки кадастровий номер 1221486200:02:034:0004 для розміщення спортивно-розважального комплексу» здійснити за рахунок коштів Жеребка Юрія Юрійовича.

4. Після розгляду на громадських слуханнях містобудівної документації «Детальний план частини території кварталу в районі земельної ділянки кадастровий номер 1221486200:02:034:0004 для розміщення спортивно-розважального комплексу» подати відповідний погоджений проект на розгляд та затвердження сесією сільської ради.

Сільський голова
с. Новоолександрівка
18 грудня 2025 року
№ 4757-64/VIII



Олександр ВІЗІР

Handwritten signature

**ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ***Місто Дніпро, Дніпропетровської області, Україна,**дванадцятого серпня дві тисячі двадцять п'ятого року*

Ми, що нижчепідписалися, **Сікідін Денис Володимирович**, 24.10.1984 року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків 3097822976, зареєстрований за адресою: Дніпропетровська область, Дніпровський район, смт. Слобожанське, вул. Василя Сухомлинського, буд.50а, кв.64. (надалі – **ПРОДАВЕЦЬ**) - з однієї сторони, та **Жеребка Юрій Юрійович**, 02.10.1977 року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків 2839904153, зареєстрований за адресою: Дніпропетровська область, м. Дніпро, вул. Моніторна, буд.2, кв.310. (надалі – **ПОКУПЕЦЬ**), - з другої сторони, що разом іменуються в тексті цього Договору – «Сторони», попередньо ознайомлені з правовими наслідками недодержання при вчиненні правочинів вимог закону, усвідомлюючи природу цього правочину та значення своїх дій, перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, діючи добровільно, за відсутності будь-якого примусу як фізичного, так і психічного, у приміщенні за адресою: місто Дніпро, вулиця Калинова, буд. 3, що є робочим місцем приватного нотаріуса Дніпровського міського нотаріального округу Щетілової О.В., яку як нотаріуса для оформлення цього документа вони обрали самостійно і до якої звернулися добровільно, уклали цей договір про таке:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. За цим договором **ПРОДАВЕЦЬ** продає (передає у власність) земельну ділянку загальною площею 0,45 (нуль цілих сорок п'ять сотих) гектару, а **ПОКУПЕЦЬ** купує (приймає у власність) та сплачує за неї обговорену грошову суму.

1.2. Місце розташування земельної ділянки: Дніпропетровська область, Дніпровський район, **Новоолександрівська сільська рада**.

1.3. Цільове призначення земельної ділянки – для ведення особистого селянського господарства, кадастровий номер – 1221486200:02:034:0004.

1.4. Земельна ділянка, що відчужується за цим договором, належить **ПРОДАВЦЮ** на підставі договору купівлі-продажу земельної ділянки, посвідченого Щетіловою О.В., приватним нотаріусом Дніпровського міського нотаріального округу, від 05.09.2022 року за реєстровим № 6676, право власності за яким зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно Щетіловою О.В., приватним нотаріусом Дніпровського міського нотаріального округу, від 05.09.2022 року, номер запису про право власності 47769409, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2152541712214.

1.5. Згідно довідки про оціночну вартість об'єкта нерухомості, виконаної станом на 08.08.2025 року, оціночна вартість земельної ділянки складає 9 658 (дев'ять тисяч шістьсот п'ятдесят вісім) гривень 16 копійок.

1.6. Відсутність заборони відчуження земельної ділянки підтверджується Інформаційними довідками з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна та щодо суб'єкта від 12.08.2025 року, наданими Щетіловою О.В., приватним нотаріусом Дніпровського міського нотаріального округу.

1.7. Згідно з Витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку НВ-9973550192025, виданим від 11.08.2025 року, відомості про обмеження у використанні земельної ділянки не зареєстровані.

1.8. Інформація про перебування відчужуваної за цим договором земельної ділянки під податковою заставою в Державному реєстрі обтяжень рухомого майна відсутня, що підтверджується витягом від 12.08.2025 року, наданим Щетіловою О.В., приватним нотаріусом Дніпровського міського нотаріального округу.

2. ДОГОВІРНА ЦІНА ТА УМОВИ ОПЛАТИ

2.1. Продаж земельної ділянки за домовленістю Сторін вчиняється за 9 658 (дев'ять тисяч шістьсот п'ятдесят вісім) гривень 16 копійок, які **Почупець** передав **Продавцю** до підписання цього договору в повному обсязі. Таку вартість земельної ділянки визначено Сторонами за взаємним погодженням, за відсутності примусу як будь-якої зі Сторін, так і з боку третіх осіб, а також збігу будь-яких важких обставин. Сторони свідчать, що вони обізнані стосовно рівня ринкових цін на аналогічні земельні ділянки; на їх розсуд визначена в цьому договорі вартість саме цієї ділянки є справедливою і відповідає її дійсній вартості.



HTX
144126

3. МОМЕНТ ПЕРЕХОДУ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

3.1. Відповідно до ст. 125 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку виникає в Покупця з моменту державної реєстрації цього права. Право власності на земельну ділянку посвідчується цим Договором.

4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

4.1. **Обов'язки ПРОДАВЦЯ:** передати земельну ділянку, визначену договором купівлі-продажу, вільну від будь-яких майнових прав і претензій третіх осіб; передати за даним договором земельну ділянку у стані, рівному з існуючим на день огляду її **ПОКУПЦЕМ;** попередити **ПОКУПЦЯ** про всі відомі йому недоліки земельної ділянки; попередити **ПОКУПЦЯ** про права третіх осіб на земельну ділянку, що продається (права наймача, право застави, право довічного користування тощо); у разі позбавлення **ПОКУПЦЯ** права власності за рішенням суду на підставах, що виникли до продажу товару, **ПРОДАВЕЦЬ** має відшкодувати **ПОКУПЦЕВІ** завдані йому збитки, якщо **ПОКУПЕЦЬ** не знав або не міг знати про наявність цих підстав. Правочин щодо звільнення **ПРОДАВЦЯ** від відповідальності або щодо її обмеження в разі витребування земельної ділянки в **ПОКУПЦЯ** третьою особою є нікчемним; повинен одночасно передати **ПОКУПЦЕВІ** документи, що стосуються земельної ділянки та підлягають передаванню разом із земельною ділянкою відповідно до договору або актів цивільного законодавства.

4.2. **Права ПРОДАВЦЯ:** вимагати прийняття земельної ділянки **ПОКУПЦЕМ** у стані, що відповідає умовам цього Договору.

4.3 **Обов'язки ПОКУПЦЯ:** прийняти земельну ділянку у стані, що відповідає умовам цього Договору; виконувати обов'язки власника відповідно до чинного законодавства і використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, з дня укладення цього договору сплачувати земельний податок.

4.4. **Права ПОКУПЦЯ:** вимагати розірвання договору купівлі-продажу, якщо він не знав і не міг знати про права третіх осіб на земельну ділянку; у разі вилучення за рішенням суду земельної ділянки на користь третьої особи на підставах, що виникли до продажу, має право вимагати від **ПРОДАВЦЯ** відшкодування завданих йому збитків, якщо він не знав або не міг знати про наявність таких підстав.

5. ГАРАНТІЇ

5.1. **ПРОДАВЕЦЬ** наступним гарантує, що: відчужувана земельна ділянка на момент укладання цього договору нікому іншому не продана, не подарована, іншим способом не відчужена, в **найм** (оренду) не здана, під заставою, в тому числі податковою, заборонаю (арештом) не перебуває, судового спору щодо неї, а також прав у третіх осіб (у тому числі за шлюбним контрактом, договорами найму тощо) як у межах, так і за межами України немає, земельні сервітути, як постійні, так і строкові, щодо зазначеної земельної ділянки не встановлені; борги по сплаті земельного податку відсутні; незастережених недоліків, які значно знижують цінність та можливість використання за цільовим призначенням зазначеної в цьому Договорі земельної ділянки, немає; йому невідомо про недоліки речі, що є об'єктом відчуження, або її особливі властивості, які можуть бути небезпечними для життя; здоров'я, майна **ПОКУПЦЯ** або інших осіб; від **ПОКУПЦЯ** не приховано обставин, які мають істотне значення; земельна ділянка або право користування нею як внесок до статутного капіталу юридичних осіб не передана; договір не укладається під впливом тяжкої для **ПРОДАВЦЯ** обставини або під загрозою. **ПРОДАВЕЦЬ** стверджує, що в шлюбі та у фактичних шлюбних відносинах з іншою особою не перебуває, тобто відчужувана земельна ділянка не є спільною сумісною власністю, є його особистою приватною власністю, і осіб, які б могли поставити питання про визнання за ними права власності на земельну ділянку чи її частку, у тому числі відповідно до ст. 60-65, 74 та 97 Сімейного кодексу України, немає. Згода чоловіка **ПОКУПЦЯ** на купівлю земельної ділянки викладена в заяві, кодексу України, немає. Згода чоловіка **ПОКУПЦЯ** на купівлю земельної ділянки викладена в заяві, справжність підпису на якій засвідчено приватним нотаріусом Дніпровського міського нотаріального округу Щегіловою О.В. від 12.08.2025 року, що додана до документів, переданих нотаріусові при укладенні цього правочину.

5.2. Зазначена земельна ділянка оглянута **ПОКУПЦЕМ**. Недоліків, які перешкоджають використанню земельної ділянки за цільовим призначенням на момент огляду не виявлено.

5.3. Претензій до **ПРОДАВЦЯ** щодо якісних характеристик відчужуваної земельної ділянки у **ПОКУПЦЯ** немає.

5.4. Сторони підтверджують, що укладення цього Договору відповідає їх інтересам, волевиявлення є вільним і усвідомленим, він не має характеру фіктивного та удаваного правочину. Сторони також стверджують, що не обмежені в праві укладати правочини, не втягнені в встановленому законом порядку недієздатними повністю або частково, не страждають від захворювання, що перешкоджає усвідомленню ними суті цього договору. Сторони стверджують, що цей договір не вчиняється під впливом помилки, обману, насильства, тяжкої обставини всі твердження, викладені в пункті 4 цього Договору, є достовірними, повними і точними станом на дату цього Договору. вільне володіння українською мовою дозволяє кожному з них правильно зрозуміти зміст цього Договору.

ВИТЯГ**з Державного реєстру речових прав**

Індексний номер витягу:

439193563

Дата, час формування:

12.08.2025 15:41:32

Витяг сформовано:

Приватний нотаріус Щетілова О.В., Дніпровський міський нотаріальний округ
Дніпропетровська обл.

Підстава формування витягу:

заява з реєстраційним номером: 68375266, дата і час реєстрації заяви: 12.08.2025
15:37:44, заявник: Жеребко Юрій ЮрійовичРеєстраційний номер об'єкта
нерухомого майна:Актуальна інформація про об'єкт речових прав
2152541712214

Тип об'єкта:

земельна ділянка

Кадастровий номер:

1221486200:02:034:0004

Опис об'єкта:

Площа (га): 0.45

Актуальна інформація про речове право**Номер відомостей про речове право: 61077743**

Тип речового права:

право власності

Дата, час державної реєстрації:

12.08.2025 15:37:44

Державний реєстратор:

приватний нотаріус Щетілова Ольга Валеріївна, Дніпровський міський
нотаріальний округ, Дніпропетровська обл.

Підстава внесення запису:

Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 8033
від 12.08.2025 15:39:46, приватний нотаріус Щетілова Ольга Валеріївна,
Дніпровський міський нотаріальний округ, Дніпропетровська обл.Документи, подані для
державної реєстрації:договір купівлі-продажу, серія та номер: 11196, виданий 12.08.2025, видавник:
Щетілова О.В., приватний нотаріус Дніпровського міського нотаріального окрЦіна нерухомого майна,
встановлена у договорі:

9658,16

Власники:

Жеребко Юрій Юрійович, реєстраційний номер облікової картки платника
податків: 2839904153, країна громадянства: Україна

Витяг сформував:



<p>„ПОГОДЖЕНО”</p> <p> Ю.Ю. ЖЕРЕБКО (підпис) «04» травня 2026р. М.П.</p>	<p>„ЗАТВЕРДЖУЮ”</p> <p>Новоолександрівський сільський голова  О.О. ВІЗІР (підпис) «04» травня 2026р. М.П.</p>
	<p>„ПОГОДЖЕНО”</p> <p>Начальник відділу з питань земельних відносин, архітектурно-будівної діяльності та кадастру апарату Виконавчого комітету Новоолександрівської сільської ради  О.М. ХЛОПЕНКО (підпис) «04» травня 2026р. М.П.</p>

ЗАВДАННЯ

на розроблення

"Детальний план частини території кварталу в районі земельної ділянки кадастровий номер 1221486200:02:034:0004 для розміщення спортивно розважального комплексу» на території Новоолександрівської територіальної громади Дніпровського району»

з/ч	Розділи завдання	Зміст розділів завдання
1.	Вид містобудівної документації	Детальний план території
2.	Підстава для проектування	Рішення № 4757-64/VIII від 18 грудня 2025 року
3.	Замовник розроблення Детального плану	Виконавчий комітет Новоолександрівської сільської ради Адреса: 52070 Дніпропетровська обл., Дніпровський р-н, с. Новоолександрівка, вул. Сурська, 74
4.	Строк розроблення, внесення змін до містобудівної документації, а також роки реалізації короткострокового, середньострокового періодів та довгострокової перспективи з урахуванням тривалості всіх погоджувальних процедур	Тривалість погоджувальних процедур визначається відповідно до діючого законодавства.
5.	Назва території та площа (га) розроблення містобудівної документації	Сільськогосподарська територія за межами населеного пункту. 01.03 Для ведення особистого селянського господарства Площа розроблення містобудівної документації близько 0,4484 га. кад.№: 1221486200:02:034:0004
6.	Перелік наявних вихідних даних	- Завдання на розроблення детального плану території; - Виколювання району виконання ДПТ зі схеми планування

		<p>району від замовника ДПТ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Графічні матеріали розроблені на топографічній зйомці 1 : 2 000, актуалізовані в районі виконання ДПТ від замовника ДПТ; - Технічний звіт із топографічного знімання території проектних робіт, графічні матеріали розроблені на топографічній зйомці М 1:500 від інвестора ДПТ; - Фрагмент Кадастрової мапи України (Інтернет - ресурс); - Ситуаційна схема району (Інтернет - ресурс); - Космічний знімок низької розподільчої здатності зони розроблення ДПТ (Інтернет - ресурс); - Проведене та передбачене забезпечення доступу та врахування думки громадськості та органів виконавчої влади. <p>В рамках проведення процедури Стратегічної екологічної оцінки до містобудівної документації "Детальний план" буде складено Заяву про визначення обсягу стратегічної екологічної оцінки містобудівної документації місцевого рівні та розміщено на офіційному Веб-сайті сільської адміністрації, крім того розміщено повідомлення на сторінках газет регіонального значення.</p>
7.	Опис меж території розроблення містобудівної документації	<p>Дніпровський район розташований в межах південно-східної біокліматичної підзони. Клімат території помірно-континентальний з короткою малосніжною зимою і тривалим засушливим літом.</p> <p>Рельєф території ДПТ не має виражених перепадів, ярів, водотоків, сформований існуючими балками урочища. Фактичні відмітки в межах ДПТ складають 150,5 м -154,18м з ухилом з півночі заходу на південний схід</p> <p>Територія ДПТ розташована поблизу виробничої зони.</p> <p>Під'їзд до території ДПТ виконується по вул. Стартова</p> <p>Територія ДПТ обмежена зі сходу, півночі, півдня з заходу суміжними земельними ділянками.</p>
8.	Перелік земельних ділянок, що підлягають формуванню та реєстрації (у разі необхідності)	<p>Формування та реєстрація нових земельних ділянок в межах ДПТ не передбачено розділом землепорядної частини.</p>
9.	Перелік проектних рішень, які необхідно передбачити під час розроблення містобудівної документації	<ul style="list-style-type: none"> - Передбачити зручний під'їзд до земельної ділянки 1221486200:02:034:0004 - Передбачити майданчик для розміщення проектної забудови. - Передбачити нормативні відступи від існуючих інженерних мереж (в частині обмежень, визначених охоронними зонами, санітарно-захисними зонами, санітарними відстанями (розривами), що належать до інформації з обмеженим доступом (для службового користування).
10.	Перелік індикаторів розвитку	<p>Передбачається зміна цільового призначення земельної ділянки з земель сільськогосподарського призначення (01.03 для ведення особистого селянського господарства) на землі рекреаційного призначення (07.02 для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту)</p>
11.	Графічні матеріали містобудівної документації, які не мають обмежень доступу, підлягає друку на паперових чи інших твердих носіях для цілей оприлюднення в рамках громадських обговорень і слухань	<p>ТОМ-1</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) опорний план існуючого стану використання території проектування; 2.1) план розподілу земель за категоріями земель та формою власності(з); 2.2) план розподілу земель за угіддями(з); 2.3) збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування (з);

		<p>3) схема просторової композиції території; 4) схема транспортної мобільності та інфраструктури; 5) проектний план; 6) план землевпорядних заходів (з).</p>
	Графічні матеріали містобудівної документації, які відносяться до таких, що належать до інформації з обмеженим доступом (для службового користування)	<p>ТОМ-2 1) схема інженерної підготовки і захисту території (інформація з обмеженим доступом); 2.1) схема обмежень у використанні земель (з); 2.2) схема обмежень у використанні земель (проектні рішення) інформація з обмеженим доступом.</p>
12.	Графічні матеріали містобудівної документації, які розробляється у складі комплексного плану, генерального плану населеного пункту, містить обґрунтування проектних рішень про поділ усієї території територіальної громади та не передбачені замовником в межах даного проекту	<p>- <u>схема інженерного забезпечення території</u> (інформація з обмеженим доступом) - розробляється у разі високої насиченості з метою оптимізації візуального сприйняття - набір галузевих схем у складі комплексного плану або генерального плану у складі даного проекту не виконуються; - <u>ландшафтний план</u> - розробляється у складі комплексного плану, а також генерального плану за відсутності комплексного плану; - <u>схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту</u> (інформація з обмеженим доступом) заплановане розроблення у складі комплексного плану території територіальної громади згідно окремого завдання інженерно-технічних заходів цивільного захисту (ІТЗ ЦЗ) у складі даного проекту не виконуються.</p>
13.	Перелік додаткових текстових та графічних матеріалів або додаткові вимоги до змісту текстових чи графічних матеріалів, передбачені замовником	<p>Розділи "Інженерно-технічні заходи цивільного захисту", "Інженерне забезпечення території", "Інженерна підготовка і захист території", а також "Обмеження у використанні земель" (в частині обмежень, визначених охоронними зонами, санітарно-захисними зонами, санітарними відстанями (розривами), санітарно-захисними смугами відносяться до таких, що належать до інформації з обмеженим доступом (для службового користування).</p>
14.	Правовий режим здійснення майнових прав на містобудівну документацію після передачі її замовнику	<p>Всі майнові права на результати наданих Виконавцем послуг з розробки містобудівної документації, яка одночасно є документацією із землеустрою з моменту її затвердження в установленому законом порядку належать Замовнику.</p>
15.	Формат електронних документів містобудівної документації	<p>Надати 1 екземпляр ДПТ в паперовому вигляді, а також один в електронному вигляді</p>
16.	Землеустрій та землекористування	<p>Землевпорядна частина розробляється відповідно до Закону України "Про землеустрій", Постанови КМУ від 01.09.2021 № 926.</p>
17.	Додаткові вимоги	<p>Не передбачені.</p>

Головний архітектор проекту

Інженер-землевпорядник



Дьяконова О.Б.

Шапка А.В.

Схема №1.

Викопіювання району виконання ДПТ зі схеми планування району.

СХЕМА



Місце розташування ділянки
Кадастровий номер 1221486200:02:034:0004

Умовні позначення

- | | |
|-------|-------------|
| ----- | Межа ДПТ |
| ----- | Межа громад |

Начальник відділу з питань
земельних відносин,
архітектурно-будівної діяльності
та кадастру апарату
Виконавчого комітету
Новоолександрівської сільської ради

ХЛОПЕНКО О.М.



НАЦІОНАЛЬНА СПІЛКА АРХІТЕКТОРІВ УКРАЇНИ
АТЕСТАЦІЙНА АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНА КОМІСІЯ

Серія АА

№ 004201

КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ СЕРТИФІКАТ
відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг),
пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури

архітектор

(наблюдати професію)

Виданий про те, що Дьяконова Олена Борисівна

(прізвище, ім'я, по батькові)

пройшов(ла) професійну атестацію, що підтверджує його (її) відповідність кваліфікаційним вимогам у сфері діяльності, пов'язаної із створенням об'єктів архітектури, професійну спеціалізацію, необхідний рівень кваліфікації і знань.

Категорія: архітектор

Кваліфікаційний сертифікат видано згідно з рішенням Атестаційної архітектурно-будівельної комісії (далі - Комісія) від "27" лютого 2019р. № 2-02-19_м

(рішенням _____ секції Комісії від _____ № _____, затвердженням президією Комісії _____).

Зареєстрований у реєстрі атестованих осіб 27 лютого 2019 року за № 4201.

Роботи (послуги), пов'язані із створенням об'єктів архітектури, спроможність виконання яких визначено кваліфікаційним сертифікатом: _____

Розроблення містобудівної документації

Дата видачі 28 лютого 2019 року

Голова (заступник/голова) Атестаційної архітектурно-будівельної комісії



(підпис)

Чижевський Олександр Павлович

(прізвище, ім'я, по батькові)



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

СВІДОЦТВО

про підвищення кваліфікації

ПК 38639433/001099-24

видано про те, що

Дьяконова Олена Борисівна

пройшла підвищення кваліфікації за напрямком професійної атестації
архітекторів

з «12» лютого 2024 по «16» лютого 2024

за програмою

«Розроблення містобудівної документації»

погодженою робочою групою з розгляду програм підвищення кваліфікації Міністерства
розвитку громад та територій України (протокол №1 від 09.11.2022) загальним обсягом
34 години.

Ректор



Петро КУЛІКОВ



Дата видачі 16 лютого 2024 року. Реєстраційний № 1099/2024

КВАЛІФІКАЦІЙНА КОМІСІЯ



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ СЕРТИФІКАТ інженера-землепорядника

№010016

Виданий **Шапці Анні Вікторівні**

відповідно до протоколу рішення Кваліфікаційної комісії від 2 березня 2013 року N 4

Кваліфікаційний сертифікат підтверджує відповідність інженера-землепорядника кваліфікаційним характеристикам професії та його спроможність самостійно складати окремі види документації із землеустрою та документації з оцінки земель (крім експертної грошової оцінки земельних ділянок), виконувати топографо-геодезичні і картографічні роботи, проводити інвентаризацію земель, перевіряти якість ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою.

Дата видачі 13 березня 2013 року

Ректор Київського
національного університету
будівництва і архітектури



Голова
Кваліфікаційної комісії



П.М. Куліков

М.М. Тимченко



УКРАЇНА

ДИПЛОМ

спеціаліста



Письмова кваліфікаційна робота (тема, час виконання, оцінка)

1008 годин (28 кредитів ECTS)

Використання відходів целюлозного виробництва в галузі будівельних матеріалів. 94 відмінно.

Атестація (державні іспити):

Назва дисципліни (курсу) _____

Оцінка _____

Державний екзамен з: _____

спеціальності _____

108 годин (3 кредити ECTS)

Рішенням державної екзаменаційної комісії від 23 05 2014р. присвоєно кваліфікацію інженера з охорони навколишнього середовища



Місце проведення іспитів: Дніпропетровська область, м. Дніпро, вул. Дзюби, 11, навчальний корпус №1

В.І. Большаков

Ресстраційний номер 1-201/12

ДОДАТКОВА ІНФОРМАЦІЯ

Тип закладу освіти _____

Державний вищий заклад освіти IV рівня акредитації

Умови вступу _____

Конкурсний відбір

Тип програми навчання _____

Вища вища освіта

Навчальне навантаження _____

Теоретичне навчання - 792 години (22 кредити ECTS); курсові роботи (проекти) - 36 годин (1 кредит ECTS); практики - 216 годин (6 кредитів ECTS); державна атестація - 1116 годин (31 кредит ECTS); ЗАГАЛЬНА КІЛЬКІСТЬ 2160 годин (60 кредитів ECTS).

Система іспитів Семестрові заліки та екзамени, державна атестація

Шкала оцінок

90-100 відмінно 5 А

82-89 дуже добре 4 В

75-81 добре 4 С

69-74 задовільно 3 D

60-68 достатньо 3 Е

60-100 зараховано _____

Додаток до диплома про вищу освіту

НР № 4284/11/20

(без диплома не дійсний)

Прізвище Мазан

Ім'я, по батькові Інна Миколаївна

Дата народження 21.04.72

Попередній документ про освіту _____

Диплом бакалавра НР №41432957

Повна назва закладу освіти _____

ДВНЗ "Придніпровська державна академія будівництва та архітектури"

Назва диплома Спеціаліста

Тип (вид) програми Освітньо-професійна програма вищої освіти по підготовці спеціалістів

Термін навчання 1 рік

Форма навчання Заочна

Напрямам підготовки/спеціальність 7.04010601 Екологія та охорона навколишнього середовища

Спеціалізація _____

Періоди практики _____

4 тижні

Академічні права 1) Продовження навчання за освітньо-професійною програмою підготовки магістра

2) Право вступу до аспірантури

Професійні права Робота за фахом

Дата вступу 01.09.2011

Дата випуску 31.05.2012

Додаткові документи про освіту відсутні

12 ВБ № 628356

