ПРОТОКОЛ № 1

громадських слухань щодо розроблення містобудівної документації «Детальний план території в межах проектних вулиць 65-76 села Нещерів Обухівського району Київської області»

адмінприміщення Обухівської міської ради від 9 листопада 2026 року

(вул. Київська, 10, м. Обухів)

Початок засідання – 15:00 год

Предмет громадських слухань - врахування інтересів громадськості під час розроблення містобудівної документації: «Детальний план території в межах проектних вулиць 65-76 села Нещерів Обухівського району Київської області».

Головуючий громадських слухань – заступник міського голови Володимир ЦЕЛЬОРА (далі – головуючий ГС).

Головуючий ГС повідомив учасників громадських слухань про те, що відбувається аудіо запис перебігу громадських слухань та їх веб-трансляція, озвучив наступне:

замовник розроблення проєкту:
ДПТ є виконавчий комітет Обухівської міської ради Київської області

розробник проєкту:
Товариство з обмеженою відповідальністю «Науково дослідний проектний інститут КИЇВ-ПРОЕКТ»

Підстава для розроблення:
Рішення 75 сесії VIII скликання Обухівської міської ради від 24 квітня 2025 року № 70/3939.

Запропонував обрати секретарем громадських слухань головного спеціаліста відділу розвитку інфраструктури, містобудування та архітектури виконавчого комітету Обухівської міської ради Київської області – Світлану ЯКОВЛЄВУ.

ГОЛОСУВАЛИ: за – 11, проти – 0, утримался – 1.

ВИРІШИЛИ: Секретар громадських слухань – ЯКОВЛЄВА С.Л.

Головуючий ГС проінформував, що всі етапи громадських слухань відображаються в протоколі. В протокол вносяться усі подані заяви, пропозиції (зауваження) у письмовій та/або усній формі. Повідомив, що на громадські слухання зареєструвалося 12 осіб, та озвучив наступні передумови розробки проєкту містобудівної документації:

Відповідно до ст. 21 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», Постанови КМУ «Порядок проведення громадських слухань щодо врахування

громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні», від 25.05.2011 № 555, Обухівська міська рада повідомляє, про початок процедури проведення громадського обговорення та громадських слухань щодо врахування громадських інтересів у проекті містобудівної документації на місцевому рівні: «Детальний план території в межах проектних вулиць 65-76 села Нещерів Обухівського району Київської області».

Громадське обговорення проєкту «Детальний план території в межах проектних вулиць 65-76 села Нещерів Обухівського району Київської області» триватиме з 12 жовтня по 10 листопада 2026 року (включно).

Громадські слухання та презентація проєкту містобудівної документації відбуваються 9 листопада 2026 року об 15 год. 00хв., за адресою: Київська область, Обухівський район, місто Обухів, вул. Київська, 10 (сесійна зала).

У громадських слуханнях можуть брати участь: громадськість, уповноважені особи підприємств, установ, організацій незалежно від форми власності, які розташовані на території, щодо якої розробляється така документація, уповноважені посадові особи органів державної влади та органів місцевого самоврядування, повноваження яких поширюється на територію, щодо якої розробляється містобудівна документація, а також на територію, суміжну з територією, щодо якої розробляється така документація, представники замовника розроблення містобудівної документації та розробника містобудівної документації.

Під час реєстрації учасників громадських слухань та пропозицій (зауважень) громадськості організатором (Замовником) проведення громадських слухань забезпечується ідентифікація фізичних осіб, представників юридичних осіб.

Головуючий ГС запропонував затвердити ПОРЯДОК ДЕННИЙ слухань:

1.Оголошення та затвердження порядку денного громадських слухань.

2. Оголошення та затвердження регламенту громадських слухань.

3. Визначення уповноважених представників громадськості до узгоджувальної комісії в разі її створення.

4. Доповідь розробника проєкту містобудівної документації.

5. Обговорення проєкту містобудівної документації, надання та озвучення пропозицій та зауважень до проєкту містобудівної документації.

6. Прийняття рішення стосовно підсумків громадських слухань, надання пропозицій щодо проєкту містобудівної документації.

ГОЛОСУВАЛИ: за – 11, проти – 0, утрималися – 1.
ВИРІШИЛИ: затвердити порядок денний

Головуючий ГС запропонував затвердити наступний РЕГЛАМЕНТ громадських слухань:

1. Всі етапи громадського слухань підлягають внесенню в Протокол, який оприлюднюється на сайті Обухівської міської ради та в її адмінприміщенні на дошці оголошень.

2. Для подання пропозицій (зауважень) вказуються контактні дані особи, за якими можна ідентифікувати учасника слухань.

3. Всі коректно подані пропозиції (зауваження) підлягають реєстрації.

4. Пропозиції (зауваження) фізичних та юридичних осіб, які не подали підтверджуючих документів для забезпечення їх ідентифікації — не розглядаються.

5. Кожна пропозиція (зауваження) за потреби обговорюється учасниками слухань. Всі пропозиції, зауваження, питання, їх обговорення та відповідь замовника щодо їх врахування чи відхилення заноситься до протоколу громадських слухань.

6. У разі неможливості замовником розроблення містобудівної документації прийняти рішення про врахування відповідної пропозиції (зауваження) безпосередньо під час проведення громадських слухань, така пропозиція (зауваження) розглядається на погоджувальній комісії у визначеному порядку.

7. За результатами громадських слухань рішення приймається більшістю голосів зареєстрованих учасників.

ГОЛОСУВАЛИ: за – 11, проти – 0, утрималися – 1.
ВИРІШИЛИ: Затвердити регламент.

Головуючий ГС зауважив, що на громадські слухання зареєстровані представники замовника та розробника документації, представники громадськості – відсутні. Відтак, неможливо обрати уповноважених для участі в погоджувальній комісії, Погоджувальна комісія не створюється.

Заслухано доповідь архітектора проєкту містобудівної документації Бондар Ірини Анатоліївни, яка узагальнено виклала зміст проєкту.

Територія проєктування (рис.1.1.5.) загальною площею 44,5517 га розташована в північно-східній частині села Нещерів. Під'їзд до території здійснюється з автомобільної дороги національного значення Н-01, що розташована в східній стороні території проектування. Територія проєктування знаходиться в безпосередній близькості з адміністративним центром громади, м. Обухів.

Територія проєктування межує:

- на півночі – із землями приватної власності, що відносяться до категорії земель – землі сільськогосподарського призначення, та землями державної власності, що відносяться до категорії земель – землі сільськогосподарського призначення;
- на сході – із землями державної власності, що відносяться до категорії земель – землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (автодорога національного значення Н-01);
- на півдні – із землями державної та приватної власності, що відносяться до категорії земель землі сільськогосподарського призначення;
- на заході – із землями приватної власності, що відносяться до категорії земель – землі сільськогосподарського призначення та землями

державної власності, що відносяться до категорії земель – землі сільськогосподарського призначення.

Основним завданням при розробленні детального плану території є уточнення та деталізація положень містобудівної документації, з врахуванням даних державного земельного кадастру та суміжних земельних ділянок, планувальних обмежень, що поширюються на земельні ділянки, визначення планувальної організації та функціонального призначення території, а також її розпланування, відповідно до чинних норм та правил з врахуванням побажань платника та замовника.

Межа опрацювання охоплює частину території села Нещерів, що розташована на сході, від сформованого населеного пункту та рішеннями чинної містобудівної документації була передбачена під розташування сельбищної забудови. Відповідно до матеріалів натурних обстежень територія проєктування на сході та півдні межує зі смугою відведення автодороги національного значення Н-01 «Київ-Знам'янка», на півдні та заході, зеленими насадженнями спеціального призначення, які утворились, в результаті накладання планувальних об'єктів від інженерних мереж (магістральний газопровід високого тиску та ГРС), на півночі та північному сході – з територіями приватної власності, що відносяться до категорії земель сільськогосподарського призначення.

Відповідно до додатку 60 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою КМУ №1051 від 17.10.2012 (в редакції постанови КМУ від 31 грудня 2024 року № 1557) в межах території проєктування виділено функціональну зону, що відповідає цільовому призначенню земельних ділянок:

- підгрупи 3 (сільськогосподарські території), класу 01, коду 30100.0 – сільськогосподарські території.

Проєктними рішеннями дану функціональну зону буде скореговано.

Складаються з 22 земельних ділянок

Житлове забезпечення є однією з найважливіших містоутворюючих функцій, оскільки воно не лише задовольняє базові потреби населення, а й безпосередньо впливає на економічний, соціальний та просторовий розвиток громади. Ця функція тісно пов'язана з іншими аспектами життя, такими як робочі місця, інфраструктура, доступність послуг та добробут мешканців.

В межах розроблення детального плану території за функціональним використанням виділяється **сельбищна територія** (територія житлової багатоквартирної забудови, території громадської забудови, території закладів освіти, території закладів культури та мистецтва), **виробнича територія** (території вулиць, доріг та території автостоянок і гаражів та території закладів з обслуговування автотранспортних закладів) та **природоохоронні та ланшафтно-рекреаційні території** (території зелених насаджень спеціального призначення та території поверхневих вод/водних об'єктів).

Архітектурно-планувальна структура передбачає формування інфраструктури транспортно-пішохідного (велосипедного) руху (системи внутрішньо-квартальних проїздів, які поєднані в єдину проєктну вуличну

мережу). Основним елементом архітектурно-планувальної структури є вулично-дорожня мережа, яка безпосередньо формує забудову навколо ділянки проєктування та система внутрішньо-квартальних проїздів, яка формує забудову в межах прибудинкових територій.

Зона житлової забудови.

Загальне композиційне вирішення житлової забудови в межах території проєктування обумовлене проходженням зовнішньої межі території проєктування, існуючими планувальними обмеженнями (охоронною зоною магістрального газопроводу та СЗЗ ГРС) та смугою відведення автодороги національного значення. Житлові будинки розташовано відповідно до вимог ДБН 2.2:12-2019 «Планування та забудова територій» та ДБН В.2.2-15-2019 "Житлові будинки. Основні положення" з урахуванням санітарно-гігієнічних, протипожежних, демографічних, архітектурно-композиційних та інших вимог, рівня інженерного обладнання та місцевих умов будівництва. Житлові будинки формують забудову з розривами вздовж вулиць та проїздів для розташування громадської забудови, об'єктів транспортної інфраструктури, а також формування внутрішньоквартальних проїздів всередині кварталу.

Житлова зона призначена для розташування 9-ти поверхових багатоквартирних житлових будинків з вбудованими в перших поверхах приміщеннями адміністративно-побутового призначення та відведеними для цього прибудинковими територіями. Також в межах прибудинкових територій передбачається формування територій для зберігання індивідуальних транспортних засобів, які розташовані окремо від території житлових будинків, на відстані санітарного розриву. Вбудовані об'єкти соціального і культурно-побутового обслуговування населення, розміщення яких передбачається в перших поверхах багатоквартирних житлових будинків, не повинно передбачати встановлення санітарно-захисних зон і ділянок, що завдають негативного впливу на навколишнє середовище. Також в межах прибудинкових територій передбачається виділення територій зелених насаджень спеціального призначення та території транспортної інфраструктури (внутрішньо-квартальних проїздів, пішохідних доріжок, проїздів з покращеним типом покриття).

Зона житлової забудови складається із таких підзон:

- зона багатоквартирної забудови;
- зона дитячих, господарчих, спортивних майданчиків та майданчиків відпочинку;
- територія зона автостоянок;
- зона зелених насаджень обмеженого користування.

Поверховість багатоквартирної забудови визначена з урахуванням існуючого рель'єфу, потреб в кількості житлової забудови та інших містобудівних умов і обмежень (до 9 поверхів включно) III ступеня вогнестійкості.

До житлових будинків передбачено влаштування проїздів та під'їздів для забезпечення роботи пожежно-рятувальної техніки згідно з ДБН Б.2.2-12 по дорогах з твердим покриттям (або покращеним типом покриття). При цьому

також забезпечується під'їзд для пожежно-рятувальної техніки до основних евакуаційних виходів із будинку.

Між фасадами з вікнами багатосекційних житлових будинків в містобудівній документації прийнято побутовий розрив – 20 метрів і більше. При розміщенні багатоквартирних житлових будинків також враховано відступи від червоних ліній до будинків.

Також, для дотримання протипожежних норм у внутрішніх дворах житлових будинків передбачені проїзди з покращеним типом покриття, що будуть забезпечувати під'їзд спецтехніки.

Враховуючи існуючу ситуацію, а також перспективну планувальну структуру та ємність території в межах території проєктування передбачено розташування 27 багатоквартирних житлових будинків однієї поверховості – 9 поверхів.

Житловий фонд багатоквартирної житлової забудови налічуватиме приблизно 2824 квартир (з них 920 - однокімнатних). Орієнтовна кількість мешканців становитиме 7 427 осіб (середній склад сім'ї – 2,63 особи). Територія кварталу багатоквартирної житлової забудови становить – 44,5517 га, то щільність на 1 га території площі земельної ділянки прибудинкової території (нетто) становить 167 осіб/га, що згідно додатку В.1 25 ДБН Б.2.2-12:2019, відповідає щільності (брутто) на 1 га території мікрорайону – 350 осіб/га, та відповідає нормативному діапазону 150-450 люд./га відповідно до п.6.1.16 ДБН Б.2.2-12:2019.

Зона громадської забудови

В межах кварталу багатоквартирної житлової забудови, в його північній частині передбачається розмістити заклад дошкільний освіти. Такі заклади стають обов'язковим елементом інфраструктури сучасних житлових комплексів, що підвищує інвестиційну привабливість нерухомості та знімають навантаження з місцевих бюджетів, забезпечуючи місцями дітей у нових районах.

В південно-східній частині території опрацювання передбачається розмістити торгово-розважальний центр з власним паркінгом, для забезпечення необхідної кількості машиномісць та відкритими майданчиками для тимчасового зберігання транспортних засобів. Торгівля та сфера послуг відіграють ключову містоутворюючу роль, оскільки задовольняють щоденні потреби населення, стимулюють економіку та формують суспільний простір. Ці функції тісно пов'язані з розвитком забудови та якістю життя мешканців.

Містоутворююча роль закладів з обслуговування автомобілів полягає у формуванні технологічного каркаса: вони забезпечують безперебійну роботу транспортної системи, створюють значну кількість робочих місць та стимулюють розвиток локального бізнесу. Як важливі елементи міської інфраструктури, автосервіси впливають на планування дорожньої мережі, акумулюють податкові надходження до бюджету та сприяють екологічній безпеці через належний технічний нагляд. Транспорт та логістика є фундаментальними містоутворюючими функціями, що впливають на економіку, просторову структуру та якість життя в громаді.

Зона транспортної інфраструктури.

В південній та західній частинах території проєктування передбачено розташування трьох багаторівневих паркінгів (двоповерхових) на 250 автомобілів кожен, що передбачені для забезпечення нормативних потреб в паркомісцях для постійного зберігання автомобілів мешканців багатоквартирної забудови.

Також в східній частині території проєктування передбачено виділення ділянки, площею 1,9131 га для розташування АЗК з повним комплексом будівель та споруд, які призначені для обслуговування транспортних засобів та забезпечення всіх необхідних потреб для учасників дорожнього руху.

Для забезпечення пожежної безпеки на першу чергу передбачається використання існуючого пожежного депо 43 ДПРЧ, що розташовано за 8 км, на південь від території проєктування в м. Обухів по вул. Піщана, 101

Для забезпечення жителів території проєктування необхідною кількістю місць для зберігання автомобілів передбачено облаштувати 6 поверховий багаторівневий паркінг на 820 машиномісць. Для зберігання автомобілів на відкритих стоянках на території проєктування передбачено 250 машино-місць, які розташовуються вздовж вулиць та на прибудинкових територіях житлових будинків з дотриманням нормативних відстаней до житлових будинків. Кількість місць для тимчасового зберігання автомобілів відповідає нормі.

Також в межах території проєктування передбачено розташування, поруч з багатоквартирними будинками, в спеціальновідведених місцях майданчиків для тимчасової стоянки велосипедів, що відображено на графічних матеріалах.

1. Уточнення інженерно-геологічних та гідрогеологічних умов

До початку проєктування окремих об'єктів будівництва необхідно виконати інженерні вишукування відповідно до чинних нормативних вимог.

За результатами вишукувань на наступних стадіях проєктування пропонується уточнити:

- фактичні рівні та сезонний режим ґрунтових вод;
- фізико-механічні характеристики ґрунтів;
- потужність слабких та водонасичених ґрунтів;
- умови поверхневого і підземного стоку;
- придатність ґрунтів основи до влаштування насипу;
- необхідну величину підвищення проєктних відміток;
- потребу у влаштуванні додаткового горизонтального або прифундаментного дренажу.

2. Розчистка та відновлення осушувальних каналів

До виконання масової підсипки території необхідно забезпечити функціонування існуючої системи водовідведення.

У складі цього етапу передбачається:

- очищення русел від замулення, наносів, сміття та рослинності, що перешкоджають пропуску води;
- відновлення безперервності русел;

- приведення поперечних перерізів каналів до параметрів, визначених проєктними розрахунками;
- відновлення ділянок, на яких поверхневий стік ускладнений;
- забезпечення можливості приймання поверхневого стоку з території, що підлягає вертикальному плануванню.

Розрахункові характеристики каналів та необхідність їх поглиблення або зміни поперечного перерізу мають визначатися окремим проєктним розрахунком.

3. Берегоукріплення каналів

Після виконання розчистки русел осушувальних каналів необхідно виконати укріплення та стабілізацію берегів. Бекрегоукріплення передбачається за рахунок озеленення берегових частин та висадки вологолюбних дерев та чагарників.

4. Підготовка території до підсипки

Перед початком формування проєктних відміток передбачається підготовка основи насипу, розчищення території у межах виконання земляних робіт та організацію тимчасового поверхневого водовідведення. Родючий шар ґрунту необхідно зняти та перевезти у відвал для збереження та подальшого використання на ділянках озеленення.

Особливу увагу необхідно приділити недопущенню засипання діючих каналів.

5. Загальна підсипка території

Основним планувальним заходом захисту освоюваної території передбачається її підсипка. Підсипку необхідно виконувати пошарово з ущільненням кожного шару. Підсипка виконується з придатного місцевого ґрунту. Конкретний склад ґрунтів, товщину шарів, технологію ущільнення та потрібні характеристики ущільненої основи необхідно встановити проєктною документацією наступних етапів за результатами інженерних вишукувань.

Відведення поверхневих вод.

На момент розроблення містобудівної документації в межах території проєктування відсутня облаштована система відведення поверхневих стічних вод.

Згідно із завданням на проєктування та відповідно до вимог п. 11.1.1, 11.1.21 ДБН Б.2.2-12:2019 і п. 5.8 ДБН В.2.5-75:2013, відведення дощових та талих вод з усієї території проєктування передбачається здійснювати системою каналізації поверхневих вод закритого типу з відведенням найбільш забрудненої частини стоку на очисні споруди поверхневих вод, що проєктуються.

Містобудівною документацією згідно з завданням на проєктування (відповідно до побажань інвестора) і рішеннями генерального плану передбачається влаштування двох окремих централізованих систем водопостачання на господарсько-питні та протипожежні потреби території. Джерелом системи господарсько-питного водопостачання прийнято магістральні кільцеві мережі м. Обухів, протипожежного водопостачання – поверхневі водойми (канали).

Для забезпечення технологічних потреб (миття автомашин) передбачається використання оборотної системи водопостачання, згідно даних наданих замовником добова витрата води на підживлення системи складе 1,5м^3.

Згідно з завданням на проєктування для території, що проєктується, передбачається влаштування централізованої системи господарсько-побутового каналізування з відведенням стічних вод до очисних споруд господарсько-побутової каналізації м. Обухів.

Після доповіді архітектора проєкту головуючий ГС зазначив, що протягом громадського обговорення до моменту проведення заходу громадських слухань проєкту детального плану території звернень, зауважень та пропозицій від громадськості не надходило.

Також запитав чи є у присутніх зауваження, пропозиції, питання до розглянутого проєкту ДПТ.

Головуючий ГС висловив свою пропозицію для розробника детального плану території передбачити додатковий з'їзд та виїзд на автодорогу Н-01 Київ-Знам'янка.

ЗАПРОПОНОВАНО:

1. вважати громадські слухання такими, що відбулися, із внесеною пропозицією до проєкту даної містобудівної документації;
2. рекомендувати замовнику МБД затвердити протокол ГС та винести проєкт містобудівної документації «Детальний план території в межах проектних вулиць 65-76 села Нещерів Обухівського району Київської області» на розгляд містобудівної ради та подальшого затвердження у відповідності до вимог діючого законодавства.

ГОЛОСУВАЛИ: за – 11, проти - 0, утрималися - 1.

ВИРІШИЛИ: вважати громадські слухання такими, що відбулися, із внесеною пропозицією до проєкту даної містобудівної документації; рекомендувати замовнику містобудівної документації затвердити протокол громадських слухань та оприлюднити результати розгляду пропозицій громадськості до проектів містобудівної документації на місцевому рівні у відповідності до вимог чинного законодавства.

Голова слухань **Володимир ЦЕЛЬОРА**

Секретар слухань **Світлана ЯКОВЛЄВА**