

Товариство з обмеженою відповідальністю  
«Центр архітектурного проектування та ландшафтного дизайну»

Кваліфікаційний  
сертифікат архітектора



## АНАЛІТИЧНИЙ ЗВІТ

за 2024 рік містобудівного моніторингу  
реалізації містобудівної документації на місцевому рівні:  
генерального плану села Чайки Бучанського району Київської області  
(містобудівний моніторинг здійснюється щодо визначеної території з метою  
обґрунтування необхідності внесення змін до відповідної містобудівної документації та  
оновлення даних містобудівного кадастру)  
(пояснювальна записка до аналітичного звіту)

Замовник: Борщагівська сільська рада

Директор ТОВ «Центр АПЛД»







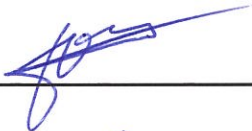

Ю. В. Коваленко

Головний архітектор проекту



О. С. Перегон

## АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ

Головний архітектор		О.С. Перегон
Головний економіст		Ю.В. Коваленко
Інженер-землепорядник		А.В. Бистрова
Головний архітектор		О.В. Яроцький
Архітектор		Т.С. Крило
Архітектор		Л.О. Бражняк

## ЗМІСТ

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ .....	2
ЗМІСТ .....	3
ВСТУП.....	6
РОЗДІЛ I. Топографічний моніторинг. ....	6
1.1. Моніторинг визначення необхідності здійснення оновлення баз топографічних даних (оновлення топографічної основи території).....	6
1.2. Моніторинг виявлення змін на місцевості, що створюють необхідність оновлення баз топографічних даних. ....	6
РОЗДІЛ II. Моніторинг навколишнього середовища. ....	7
2.1. Моніторинг стану довкілля, узагальнення обсягів природно-ресурсного потенціалу, рівня та умов його використання. ....	7
2.2. Моніторинг характеристик природної та техногенної безпеки. ....	8
2.3. Моніторинг екологічного та санітарно-гігієнічного стану земель, водного та повітряного басейнів, рівнів шумового, електромагнітного та радіаційного забруднення. ....	8
2.4. Моніторинг результатів інженерних, геологічних і гідрологічних відомостей про наявність корисних копалин і підземних вод. ....	10
2.5. Моніторинг несприятливих гідрометеорологічних явищ. ....	11
2.6. Моніторинг стану здоров'я населення та впливу навколишнього природного середовища на здоров'я населення. ....	12
2.7. Моніторинг наслідків реалізованих рішень містобудівної документації для довкілля, у тому числі для здоров'я населення. ....	12
РОЗДІЛ III. Моніторинг використання землі. ....	12
3.1. Моніторинг динаміки функціонального призначення земель. ....	12
3.2. Моніторинг додаткових потреб у територіях різного функціонального призначення....	14
РОЗДІЛ IV. Моніторинг забудови. ....	14
4.1. Моніторинг надання містобудівних умов та обмежень.....	14
4.2. Моніторинг надання будівельних паспортів забудови земельної ділянки. ....	14
РОЗДІЛ V. Моніторинг демографічної ситуації та розселення. ....	14
5.1 Моніторинг розвитку системи розселення, квартирного обліку за кількістю та складом родин, забезпеченості житлом. ....	14
5.2 Моніторинг узагальнених результатів встановлення кількості та структури, природного та механічного руху, сальдо міграції, зайнятості населення, рівня освіти та професійної кваліфікації економічно активного населення. ....	15
РОЗДІЛ VI. Моніторинг соціально-економічної діяльності. ....	15
6.1 Моніторинг поточних та прогнозованих параметрів розвитку економіки.....	15
6.2 Моніторинг оздоровчо-рекреаційного та туристичного потенціалу.....	16
6.3 Моніторинг інвестиційної привабливості території .....	17

РОЗДІЛ VII. Моніторинг просторових зв'язків та транспортної мобільності.....	18
7.1. Моніторинг узагальнених обсягів та напрямів сталих виробничих, трудових, культурнопобутових, рекреаційних взаємозв'язків із суміжними адміністративно-територіальними одиницями (територіальними громадами).....	18
7.2. Моніторинг зв'язності територій та транспортної доступності місць розселення та об'єктів інфраструктури. ....	19
7.3. Моніторинг рівня безпеки дорожнього руху, наявності заторових явищ на вулицях і дорогах.....	20
РОЗДІЛ VIII. Моніторинг інфраструктури.....	20
8.1. Моніторинг розвитку транспортної інфраструктури, в тому числі громадського транспорту, зовнішнього транспорту, вулично-дорожньої мережі.....	20
8.2 Моніторинг розвитку інженерної інфраструктури, в тому числі систем розподілу, зокрема, водопостачання, водовідведення, передачі/розподілу електричної енергії, транспортування/розподілу природного газу, систем тепlopостачання та зв'язку.....	21
8.3 Моніторинг розвитку в межах відповідної адміністративно-територіальної одиниці (території територіальної громади) загальнодержавної, регіональної та місцевої інфраструктури .....	23
8.4 Моніторинг рівня розвитку соціальної інфраструктури, в тому числі забезпеченості закладами освіти, охорони здоров'я, пожежними депо, іншими об'єктами життєзабезпечення та закладами/установами надання соціальних послуг .....	24
8.5 Моніторинг забезпечення безбар'єрності вулично-дорожньої мережі.....	25
РОЗДІЛ IX. Моніторинг реалізації містобудівної документації. ....	25
9.1 Формування переліку проєктних рішень містобудівної документації та визначення ступеня їх виконання.....	25
9.3 Моніторинг наявності та актуальності геопросторової інформації у відповідних базах даних на відповідну територію, відповідності форматів геопросторових даних містобудівної документації вимогам постанови Кабінету Міністрів України від 09 червня 2021 року № 632 (632-2021-п) «Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території».....	26
9.4 Моніторинг відповідності містобудівної документації чинним нормативно-правовим актам. ....	26
РОЗДІЛ X. Висновок щодо доцільності внесення змін до містобудівної документації. ....	27
ДОДАТОК 1 .....	31

Додаток 1. Перелік та обсяги показників містобудівної документації на місцевому рівні щодо яких обов'язково здійснюється містобудівний моніторинг, визначається структурою Баз геоданих містобудівної документації	31
Додаток 2. Структура бази геоданих містобудівного моніторингу генерального плану с. Чайки	34
Додаток 3. Перелік території, щодо яких надійшли пропозиції необхідності внесення змін до Генерального плану села Чайки	35
Додаток 4. Схема території, щодо яких надійшли пропозиції необхідності внесення змін до Генерального плану села Чайки	36
Додаток 5. Зауваження та пропозиції до проекту аналітичного звіту, що надійшли під час громадського обговорення (для містобудівного моніторингу містобудівної документації на місцевому рівні)	37
Додаток 6. Вихідні дані	38

## **ВСТУП**

Заходи містобудівного моніторингу щодо генерального плану села Чайки проведено відповідно до вимог статті 23 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» в порядку, визначеному наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 01.09.2011 № 170 (у редакції наказу Міністерства розвитку громад та територій України від 14.12.2021 № 333) (далі - Порядок).

Інформування громадськості щодо початку підготовки аналітичного звіту проведено шляхом опублікування повідомлення на офіційному веб-сайті Борщагівської сільської ради 23.12.2024 року за посиланням [https:// www.brada.gov.ua](https://www.brada.gov.ua)

Прийом пропозицій громадськості проведено в період з 26.12.2024 по 09.01.2025. Від громадськості щодо необхідності здійснення моніторингу окремих об'єктів містобудування у Борщагівську сільську раду Київської області у зазначений період додаткових пропозицій не надходило.

## **РОЗДІЛ І. Топографічний моніторинг.**

### **1.1. Моніторинг визначення необхідності здійснення оновлення баз топографічних даних (оновлення топографічної основи території).**

На основі проєкту землеустрою в 2006 році було затверджено нову межу с. Чайки, згідно з яким площа населеного пункту з 274,8 га була збільшена до 680,67 га. В 2011 році ДП «УКРНДПЦИВІЛЬБУД» було розроблено і затверджено Генеральний план населеного пункту Чайки Бучанського району Київської області. Така дія дала значний поштовх до ще більш активного містобудівного освоєння територій відповідно до визначеного генеральним планом функціонального використання, особливо в частині ведення багатоквартирного житлового будівництва.

На основі Рішення Борщагівської сільської ради Бучанського району Київської області «Про надання дозволу про внесення змін до генерального плану села Чайки Петропавлівсько-Борщагівської сільської ради» № 13 від 09.11.2017р. в 2022 році ТОВ «Центр архітектурного проєктування та ландшафтного дизайну» було розроблено «Проєкт внесення змін до Генерального плану села Чайки Бучанського району Київської області», який було затверджено Рішенням Борщагівської сільської ради Бучанського району Київської області 14 грудня 2023 р. № 80-16-VIII.

Попередньо надійшло 3 звернення, які були враховані в процесі аналітичного звіту.

З огляду на те, що останнє топографічне знімання проводилось в 2019 році і велась активна забудова с.Чайки протягом цього часу, є потреба у здійсненні оновлення топографічної основи території с. Чайки.

### **1.2. Моніторинг виявлення змін на місцевості, що створюють необхідність оновлення баз топографічних даних.**

Основними змінами на місцевості, які обґрунтовують необхідність оновлення баз топографічних даних, є існуюче функціональне використання територій, які не відображені у наявних топографічних матеріалах, що знаходяться в межах населеного пункту, а також територій, що змінюють свої цільові призначення і контури земельних ділянок.

Крім цього, оновлення топографічних даних зумовлене необхідністю переведення растрових даних на цифрові носії у відповідності до державних стандартів.

Необхідно виконати оновлення топографічної основи в цифровій формі як набір профільних геопросторових даних у Державній геодезичній системі координат УСК 2000 і єдиній системі класифікації та кодування об'єктів будівництва для формування баз даних містобудівного кадастру села Чайки Київської області, згідно вимог чинного законодавства в Україні.

## РОЗДІЛ II. Моніторинг навколишнього середовища.

### 2.1. Моніторинг стану довкілля, узагальнення обсягів природно-ресурсного потенціалу, рівня та умов його використання.

Моніторингові спостереження за станом довкілля, зокрема забруднення якості атмосферного повітря, водних ресурсів, ґрунту на території у межах населеного пункту повинні проводитися на пункті спостереження автоматизованої системи моніторингу атмосферного повітря. Згідно інтернет ресурсу <https://www.saveecobot.com/maps#15/50.4142/30.3464/aqi> такий пункт встановлено по вулиці Академіка Шалімова 86. Але на жаль останній розрахунок проводився 17 липня 2024, 19:00. Це могло статися через несправність станцій моніторингу, закриття доступу до даних або припинення їх передачі до системи.

Санітарно-захисні зони об'єктів виробництва, які є джерелами забруднення, які б створювали небезпеку для довкілля нанесені в генеральному плані.

При обстеженні території с. Чайки було встановлено, що існують порушення санітарно-захисної зони від автомобільної гоночної траси спорткомплексу «Чайка». Також аеродром «Чайка» (клас «Д»), розташований в межах с. Чайки і авіаційний шум, який супроводжує польоти літаків у районі цього аеродрому, несприятливо впливає на населення, що потрапляє у зону шумового дискомфорту.

В ранкові часи в години пік по вулицях Пушкіна і Бударіна при виїзді на Житомирську трасу спостерігається скупчення великої кількості автомобілів, що при повільному русі призводить до збільшення кількості викидів продуктів згоряння, в т.ч. важких металів, і до значної загазованості територій житлової забудови та й всього населеного пункту.

Існуючі та нормативні СЗЗ основних об'єктів наведено в таблиці 2.1.1.

Таблиця 2.1.1.

#### ІСНУЮЧІ ТА НОРМАТИВНІ СЗЗ,ОЗ ОСНОВНИХ ВИРОБНИЦТВ ТА ІНШИХ ОБ'ЄКТІВ

Об'єкти	Нормативна СЗЗ/ охоронна, (м)	Документ
<b>Транспортні підприємства</b>		
Автомобільна гоночна траса спорткомплексу «Чайки»	100/*	
Гаражі	50/*	
Логістичний комплекс	50/*	
<b>Комунікаційні об'єкти</b>		
ПЛ 10 кВ	*/10	
Магістральна ГРС	*/300	
Магістральний газопровід	*/100	
<b>Об'єкти комунального призначення</b>		
Свердловини (I пояс зони санітарної охорони)	30	ДБН В.2.5-74:2013 (п.15.2.1.1)
Очисні споруди	25/*	ДБН Б.2.2.-12:2019 Додаток И.3

До підприємств IV класу за санітарною класифікацією відносяться будівельно-монтажні, виробничо-транспортні підприємства, підприємства з ремонту, технічного обслуговування та зберігання сільськогосподарських машин. До V класу за санітарною класифікацією – підприємства обслуговування транспорту, харчова промисловість, складські комплекси, складські приміщення, будівельні двори, ремонтно-будівельні, столярно-теслярські, меблеві.

Частина території населеного пункту підпадає під вплив зон авіаційного шуму при зльоті-посадці літаків та зони безпеки руху літаків аеродрому «Чайка» (Клас «Д»), який може несприятливо впливати на населення, що проживає в цьому районі. Раціональним рішенням може бути запровадження збалансованої програми регулювання шуму відповідно до вимог Міжнародної організації цивільної авіації (ІКАО). На даний час з'явилися нові літаки із значно поліпшеними акустичними характеристиками, які вже надходять до експлуатації.

Аеропорт «Чайка» розташований у центрі населеного пункту. Приаеродромна територія (ПТ) – це прилегла до аеродрому місцевість в радіусі 50 км від КТА, над якою літаки маневрують при зльоті та посадці. Планувальні обмеження від об'єктів аеродрому «Чайка» визначені поверхніми обмеження забудови( глісадами) смуги повітряних підходів.

Поверховість багатоквартирних житлових будинків визначається на стадії містобудівної документації «Детальний план території» на підставі висновку, наданого Державним підприємством обслуговування повітряного руху України «Укראерорух» та Державіаслужбою України, і залежить від віддаленості від КТА (контрольна точка аеродрому).

## **2.2. Моніторинг характеристик природної та техногенної безпеки.**

Моніторинг характеристик природної та техногенної безпеки виконує Головне управління Державної служби надзвичайних ситуацій України у Київській області відповідно до затвердженого переліку потенційно небезпечних об'єктів та відповідних паспортів цих об'єктів. Головною метою моніторингу є збір, обробка та зберігання інформації про параметри стану потенційно небезпечних об'єктів для прогнозування загроз і динаміки зміни стану об'єктів під впливом природних, техногенних та інших факторів.

## **2.3. Моніторинг екологічного та санітарно-гігієнічного стану земель, водного та повітряного басейнів, рівнів шумового, електромагнітного та радіаційного забруднення.**

Оцінка стану атмосферного повітря на території Київської області здійснюється за середньомісячними концентраціями у кратності перевищень середньодобових граничнодопустимих концентрації по пріоритетним забруднюючим речовинам.

Такі спостереження проводить Центральна геофізична обсерваторія імені Бориса Срезневського ДСНС України. Спостереження за забрудненням атмосферного повітря в Києві проводяться на 16 автоматизованих постах. Найближчий пост спостереження знаходиться в м.Вишневе (пост №10, вул. Зелена,2).

Пост № 10 – м. Вишневе, вул. Зелена, 2. Обладнаний газоаналізаторами для вимірювання концентрації оксиду вуглецю, діоксиду сірки, оксиду і діоксиду азоту, озону, сірководню; вимірювачем масової концентрації аерозольних частинок для вимірювання концентрації часток (пилу) атмосферному повітрі; блоком детектування для вимірювання потужності еквівалентної дози радіаційного випромінювання; метеорологічною станцією для вимірювання метеорологічних параметрів навколишнього середовища.



**Радіаційний стан навколишнього середовища Київської області**  
**Середня за місяць потужність експозиційної дози гамма-випромінення, мкР/годину**

Пункт спостережень	Середня за 2023р.	2024 рік											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>Баришівка</b>	11	12	12	10	10	11	11	11	11				
<b>Біла Церква</b>	13	13	13	13	13	13	12	13	13				
<b>Бориспіль</b>	11	10	10	10	11	10	10	11	11				
<b>Вишгород</b>	11	11	11	11	11	11	11	11	11				
<b>Миронівка</b>	13	12	12	12	12	12	12	12	12				
<b>Тетерів</b>	8	9	8	9	9	9	9	8	8				
<b>Фастів</b>	12	12	12	13	12	11	11	11	11				
<b>Яготин</b>	11	11	11	11	11	11	11	11	11				

\* дані інтернет-ресурсу

<http://cgo-sreznevskyi.kyiv.ua/uk/diialnist/radiolohichna/klimatychni-danni-po-ukraini-4>

Спостереження за станом забруднення атмосферного повітря у червні проводились на двох постах міста Біла Церква та на одному посту в містах Бровари, Обухів і Українка. Визначався вміст трьох основних домішок (завислі речовини, діоксид сірки, діоксид азоту) та вміст важких металів.

**Спостереження за станом забруднення атмосферного повітря**

	концентрації діоксиду сірки	концентрації завислих речовин	концентрації діоксиду азоту	концентрації інших забруднювальних домішок	вміст оксиду вуглецю
серпень 2024р					
Біла Церква	0,8 ГДКс.д.	0,5 ГДКс.д.	1,3 ГДКм.р.	0,1-0,5 відповідних ГДКм.р.	інформація відсутня
Бровари	0,9 ГДКс.д.	0,4 ГДКс.д.	0,9 ГДКм.р.		
Обухів	0,9 ГДКс.д.	0,7 ГДКс.д.	0,7 ГДКм.р.		
Українка	1,0 ГДКс.д.	0,4 ГДКс.д.	0,9 ГДКм.р.		
липень 2024р					
Біла Церква	0,8 ГДКс.д.	0,5 ГДКс.д.	1,2 ГДКм.р.	0,1-0,5 відповідних ГДКм.р.	інформація відсутня
Бровари	0,9 ГДКс.д.	0,3 ГДКс.д.	0,8 ГДКм.р.		
Обухів	0,9 ГДКс.д.	0,7 ГДКс.д.	0,8 ГДКм.р.		
Українка	1,0 ГДКс.д.,	0,4 ГДКс.д.	1,0 ГДКм.р.		
червень 2024 р					
Біла Церква	0,8 ГДКс.д.	0,5 ГДКс.д.	1,2 ГДКм.р.	0,1-0,5 відповідних ГДКм.р.	інформація відсутня
Бровари	0,9 ГДКс.д.	0,3 ГДКс.д.	0,8 ГДКм.р.,		
Обухів	0,9 ГДКс.д.	0,7 ГДКс.д.	0,8 ГДКм.р.,		
Українка	1,0 ГДКс.д.	0,4 ГДКс.д.,	1,0 ГДКм.р.		
травень 2024р.					
Біла Церква	0,8 ГДКс.д.	0,5 ГДКс.д.	1,2 ГДКм.р.	0,1-0,3 відповідних ГДКм.р.	інформація відсутня
Бровари	0,8 ГДКс.д.	0,4 ГДКс.д.	0,8 ГДКм.р.		
Обухів	0,8 ГДКс.д.	0,6 ГДКс.д.	1,0 ГДКм.р.,		
Українка	0,8 ГДКс.д.	0,3 ГДКс.д.	0,8 ГДКм.р.		
квітень 2024р.					

Біла Церква	0,8 ГДКс.д.	0,5 ГДКс.д.	1,1 ГДКм.р.	0,1-0,4 відповідних ГДКм.р	інформація відсутня
Бровари	0,8 ГДКс.д.	0,4 ГДКс.д.	0,7 ГДКм.р.		
Обухів	0,7 ГДКс.д.	0,6 ГДКс.д.	0,7 ГДКм.р.		
Українка	0,7 ГДКс.д.	0,3 ГДКс.д.	1,0 ГДКм.р.		
березень 2024 р					
Біла Церква	0,6 ГДКс.д.	0,5 ГДКс.д.	1,3 ГДКм.р.	0,1-0,4 відповідних ГДКм.р.	у межах 0,1-0,3 ГДКс.д.
Бровари	0,7 ГДКс.д.	0,3 ГДКс.д.	0,7 ГДКм.р.		
Обухів	0,6 ГДКс.д.	0,5 ГДКс.д.	0,4 ГДКм.р.		
Українка	0,9 ГДКс.д.	0,3 ГДКс.д.	0,8 ГДКм.р.		
лютий 2024р					
Біла Церква	0,6 ГДКс.д.	0,5 ГДКс.д.	1,0 ГДКм.р.	0,1-0,3 відповідних ГДКм.р.	0,1-0,3 ГДКс.д.
Бровари	0,7 ГДКс.д.	0,3 ГДКс.д.	0,7 ГДКм.р.		
Обухів	0,6 ГДКс.д.	0,4 ГДКс.д.	0,6 ГДКм.р.		
Українка	1,0 ГДКс.д.	0,3 ГДКс.д.	0,8 ГДКм.р.		
січень 2024р.					
Біла Церква	0,6 ГДКс.д.	0,5 ГДКс.д.	1,1 ГДКм.р.	0,1-0,3 відповідних ГДКм.р.	0,6 ГДКм.р.
Бровари	0,7 ГДКс.д.	0,3 ГДКс.д.	0,7 ГДКм.р.		у межах 0,1-0,3 ГДКс.д.
Обухів	0,5 ГДКс.д.	0,4 ГДКс.д.	0,4 ГДКм.р.		
Українка	0,9 ГДКс.д.	0,3 ГДКс.д.	0,8 ГДКм.р.		
* дані з інтернет ресурсу <a href="http://www.cgo-sreznevskiy.kyiv.ua/uk/diialnist/khimichne-zabrudnennia/8-materialy-na-glavnoj/173-stan-zabrudnennya-atmosfernogo-povitrya-m-kievi-ta-kijivskij-oblasti-shchomisyachnij">http://www.cgo-sreznevskiy.kyiv.ua/uk/diialnist/khimichne-zabrudnennia/8-materialy-na-glavnoj/173-stan-zabrudnennya-atmosfernogo-povitrya-m-kievi-ta-kijivskij-oblasti-shchomisyachnij</a>					

#### 2.4. Моніторинг результатів інженерних, геологічних і гідрологічних відомостей про наявність корисних копалин і підземних вод.

##### *Геологічна будова.*

В геотектонічному відношенні територія населеного пункту знаходиться в межах Дніпровсько-Донецької западини та характеризується глибоким заляганням кристалічного фундаменту та великою товщею осадових порід. Юрські відкладення представлені келовейським ярусом товщиною від 2,8 до 11 метрів і складені із сірих та сіро-зелених глин з домішками піску та піщанику.

Крейдяні відкладення відносяться до сеноманських, сенотуранських і туранських ярусів. Відкладення палеогенової системи широко поширені і виявлені чотирма світами: канівською, бучацькою, київською та харківською. Морські відкладення канівської світи залягають на глибині 80-100 метрів і складені різнозернистими глауконітовими, глинистими, сірувато-зеленими та чорними муловими пісками товщиною шару 14-16 метрів.

Відкладення бучацької світи залягають на глибині 36-92 метри, до їх складу входять дрібно- та середньозернисті глинисті світлі, жовто-сірі піски товщиною від 14 до 92 метрів.

Київська світа складена із голубувато-сірих мергелів на глибині 18-55 метрів.

Четвертинні відкладення вкривають всю територію. Флювіогляціальні відкладення мають товщину шару 1-15 метрів та складені різнозернистими світлими пісками з щебенем, галькою та уламками кременю.

Озерні відкладення представлені суглинками з галькою та тонкозернистими глинистими пісками. Залягають вони на глибині 13-20 метрів.

*Гідрологічні умови.*

В межах території, що проектується, стаціонарні гідрологічні спостереження не проводяться.

*Гідрогеологічні умови*

За геологічною будовою територія розподіляється на два гідрогеологічні підрайони:

- підрайон можливого використання вод алювіальних і алювіально-флювіогляціальних відкладень;
- підрайон використання Бучацького водоносного горизонту.

За хімічним складом води гідрокарбонатно-кальцієві відзначаються доброю якістю, їх загальна мінералізація не перевищує 0.6 г/л.

Бучанський горизонт розташовується на глибині 60-90 м. І присутній по всій території Київської області. Вода добре захищена шаром мергельної глини від забруднень поверхневими стоками, має непогані смакові якості і лише в деяких окремих місцях містить домішки заліза.

**2.5. Моніторинг несприятливих гідрометеорологічних явищ.**

За умовами фізико-географічного районування території України територія Бучанського району розташовується в межах зони І (зона мішаних лісів (Поліський край)). За умовами архітектурно-будівельного кліматичного районування території України територія Бучанського району розташовується в районі І (північно-західний). Таке розташування свідчить про, в цілому, сприятливі містобудівні умови. Розрахункова температура для захисних конструкцій -21°C. Глибина промерзання ґрунту - 120 см.

З містобудівної точки зору, в залежності від ступеня придатності території для забудови населеного пункту, встановлено такі категорії територій: І – придатні, ІІ – обмежено-придатні і ІІІ – непридатні.

І категорія – придатні території, що не потребують спеціальних заходів з інженерного підготовки території. Рельєф території рівнинний і сприятливий для будівництва. Інженерно-геологічні умови сприятливі для промислового та громадського будівництва. В геологічній будові приймають участь пілуваті і піщані лесоподібні суглинки, які і можуть бути природною основою для фундаментів. Ґрунтові води залягають, в основному, на глибині більше 3 м.

Із сучасних фізико-геологічних процесів тут слід відмітити просідання ґрунтів.

ІІ категорія – обмежено-придатні території. Із фізико-геологічних процесів, які спостерігаються на даній території, слід відмітити:

- високий рівень стояння ґрунтових вод і його значний підйом під час паводків та злив;
- підтоплення.

Цей рельєф ускладнює прокладання доріг і комунікацій, потребує заходів з інженерного підготовки території.

ІІІ категорія – непридатні території:

- території з ухилами понад 15%;
- території санітарно-захисних та охоронних зон ПЛ напругою 10 кВ, 110 кВ, 330 кВ, прибережних захисних смуг та смуг відведення гідротехнічних споруд.

Територія, яка передбачається для ведення нового будівництва, в основному, не потребує значних затрат на інженерне підготовки території.

## **2.6. Моніторинг стану здоров'я населення та впливу навколишнього природного середовища на здоров'я населення.**

Шкідливого впливу природного середовища на здоров'я населення на території села протягом тривалого часу не спостерігалось.

## **2.7. Моніторинг наслідків реалізованих рішень містобудівної документації для довкілля, у тому числі для здоров'я населення.**

Шкідливого впливу від реалізованих містобудівних рішень, передбачених генеральним планом села, на довкілля та здоров'я населення під час проведення моніторингу не виявлено.

# **РОЗДІЛ III. Моніторинг використання землі.**

## **3.1. Моніторинг динаміки функціонального призначення земель.**

План зонування території села Чайки розроблений на основі проектних рішень Генерального плану із застосуванням топографічної основи масштабу 1:2000 та з врахуванням постанови КМУ №1051 від 17.10.2012 додаток 60.

На підставі аналізу існуючої забудови села, рішень Генерального плану виділено наступні територіально-планувальні елементи – зони:

1. СЕЛЬБИЩНА ЗОНА
  - Зона житлової забудови
  - Зона громадської забудови
2. ВИРОБНИЧА ЗОНА
  - Території інноваційних комплексів
  - Території інженерно-комунальної забудови
  - Території транспортно-складської забудови
  - Території спецпризначення
3. СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКА ЗОНА
  - Території під ріллею та перелогами
4. ПРИРОДО-ОХОРОННА ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНА ЗОНА
  - Зелені насадження загального користування

У динаміці функціонального використання території можна виділити тенденцію зростання житлової зони, яка відбувається за рахунок земель приватної власності у межах населеного пункту.

Село Чайки знаходиться в приміській зоні м. Києва, тому, враховуючи це структура економічної діяльності та зайнятості населення с. Чайки є інтегрованою зі структурою економічної діяльності та зайнятості населення м. Києва.

Село Чайки входить до складу моноцентричної міської агломерації з містом-ядром - м. Києвом, яке підпорядковує своєму впливові усі інші поселення, розташовані в його приміській зоні та поблизу нього, в межах 1,5-годинної доступності транспортними коридорами (залізницями, автодорогами).

При цьому, під поняттям «міської агломерації», яка не є адміністративною одиницею, але яка є категорією містобудування і повсякденного життя мешканців великих міст, слід розуміти форму розселення, а саме територіальне скупчення населених пунктів, які об'єктивно об'єднані в єдине ціле (складну багатокомпонентну динамічну систему) інтенсивними, функціональними, у тому числі економічними, трудовими та соціальними, культурно-побутовими, рекреаційними та іншими зв'язками, а також екологічними інтересами.

З врахуванням цього та фактичної неможливості розширення території с. Чайки, а також враховуючи при цьому необхідність забезпечення належного проживання у майбутньому встановленої Генеральним планом с. Чайки орієнтовної прогнозованої кількості населення у багатоквартирних будинках, поверховість таких багатоквартирних будинків, що плануються для будівництва на території села, може становити до 16 поверхів.

Житлова забудова населеного пункту складається із садибної, багатоквартирної та дачної забудови. Довгий час основним типом забудови була малоповерхова садибна житлова забудова. Площа присадибних ділянок становить від 0,05 га до 0,25 га. За останні декілька років в селі з'явилися цілі квартали багатоквартирних житлових будинків. Житлові комплекси з'явилися на територіях, які увійшли в межі населеного пункту відповідно до рішень попередніх генеральних планів.

Територія дачної забудови, яка розташована на північному заході, забудована як ветхими дачними будиночками так і повноцінними будинками, придатними для постійного проживання.

Житлова забудова населеного пункту складається із садибної та багатоквартирної житлової забудови. Багатоквартирна житлова забудова розміщена переважно у північній частині населеного пункту.

Обсяг існуючого житлового фонду с. Чайки складає: садибної житлової забудови – 820 садиб, біля 382 дачних будиночків, садибних - 399 та близько 39 багатоквартирних житлових будинків поверховістю 4-16 поверхів.

Громадський центр знаходиться в стадії формування, яке було перерване соціально-економічними змінами на селі. Об'єкти культурно-побутового обслуговування знаходяться на розрізних ділянках, переважно у південно-західній частині населеного пункту. Це – загальноосвітня школа I ступеня «Чайка», Київська християнська академія, Міжнародний ліцей «Михаїл», комунальний заклад «Петропавлівсько-Борщагівський заклад дошкільної освіти «Чайка», церкви, магазини продовольчих та промислових товарів, стадіон, кафе, готелі та ресторани різної місткості. З медичних закладів в селі розташовується амбулаторія на 50 відвідувань за зміну та ФАП.

За останні роки внаслідок інтенсивної житлової та громадської забудови з'явилося багато приватних торговельних закладів, закладів громадського харчування, обслуговування та надання різноманітних послуг населенню; приватні лабораторії і медичні клініки. З'явилися приватні дитячі садочки, навчальні заклади, як постійного так і періодичного відвідування, приватні готелі.

Виробнича зона формується не тільки об'єктами виробництва, а також об'єктами комунально-складського і торговельного призначення. На території населеного пункту функціонують приватні підприємства, найбільші з них: ТОВ ПТК «Агромат», ТОВ «РЕП ТРАНС», ДП «КЮНЕ+НАГЕЛЬ», офісно-складський комплекс «SENSEI», ТОВ «ВІСМАНН», СЕРКІС» та інші підприємства.

Площа територій під виробничими, комунально-складськими об'єктами складає орієнтовно 25 га.

Проектним рішенням Схеми планування території Київської області та Генерального плану м. Києва та його приміської зони визначено місце населеного пункту в економічному комплексі Київської області, як перспективного населеного пункту, що має умови розміщення різного виду підприємств і установ, крім тих, що мають шкідливе виробництво.

### **3.2. Моніторинг додаткових потреб у територіях різного функціонального призначення.**

Незважаючи на те що у с.Чайки генеральним планом визначені основні напрямки розвитку населеного пункту та враховано переважні потреби, на даний час існує необхідність у земельних ділянках для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, освіти, для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови, для розміщення логістичних комплексів та для покращення інвестиційного клімату. Також існує необхідність у земельних ділянках для будівництва та обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд для учасників бойових дій в Україні та земельних ділянок для будівництва та обслуговування багатоквартирних житлових будинків для внутрішньо переміщених осіб.

Велика частина земельних ділянок у межах населеного пункту, яка перебуває у власності громадян для містобудівних потреб не освоєна та потребує відновлення: нового житлового будівництва садибного типу або реконструкції застарілого житлового фонду.

## **РОЗДІЛ IV. Моніторинг забудови.**

### **4.1. Моніторинг надання містобудівних умов та обмежень.**

Відділом містобудування та архітектури Борщагівської сільської ради у 2023 році зареєстровано 14 звернень щодо надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки. У 2024 році зареєстровано 8 звернень щодо надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки. Відмов у наданні містобудівних умов та обмежень у 2023 році було 2; у 2024 році було 1. Переважна кількість відмов, в зв'язку з невідповідністю намірів забудови, містобудівній документації на місцевому рівні. Заяви на видачу містобудівних умов і обмежень надходять через загальний відділ Борщагівської сільської ради, Центр надання адміністративних послуг та через Єдину державну електронну систему у сфері будівництва. Усі містобудівні умови і обмеження створюються та видаються за допомогою єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

### **4.2. Моніторинг надання будівельних паспортів забудови земельної ділянки.**

Відділом містобудування та архітектури Борщагівської сільської ради у період з 2023 по 2024 роки видано 8 будівельних паспортів забудови земельної ділянки для індивідуальних будинків. Відмов у наданні будівельних паспортів забудови земельної ділянки у період з 2023 по 2024 роки було 6. Заяви на видачу будівельних паспортів забудови земельної ділянки поступили через загальний відділ Борщагівської сільської ради, Центр надання адміністративних послуг та через Єдину державну електронну систему у сфері будівництва. Усі будівельні паспорти забудови земельної ділянки створені та видані за допомогою єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

## **РОЗДІЛ V. Моніторинг демографічної ситуації та розселення.**

### **5.1 Моніторинг розвитку системи розселення, квартирної обліку за кількістю та складом родин, забезпеченості житлом.**

Чисельність населення на 01.01.2020 року складає 9495 осіб.

Обсяг існуючого житлового фонду с. Чайки складає: садибної житлової забудови – 820 садиб, біля 382 дачних будиночків, садибних - 399 та близько 39 багатоквартирних житлових будинків поверховістю 4-16 поверхів.

Ведеться квартирний облік у виконавчому комітеті Борщагівської сільської ради.

## **5.2 Моніторинг узагальнених результатів встановлення кількості та структури, природного та механічного руху, сальдо міграції, зайнятості населення, рівня освіти та професійної кваліфікації економічно активного населення.**

Так з 24 лютого 2022 р виїхало 3 506 осіб

Впродовж 2023-2024 р. видано 606 довідок про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи.

За звітний період громаду покинуло 2 985 осіб. Також важливими причинами міграції є низькі заробітні плати та високий відсоток безробіття, які стимулюють населення на виїзд за кордон. При умові покращення загальноекономічної ситуації, можливі зміни в економічній та соціальній сфері позитивно вплинуть на формування трудових ресурсів, ринку праці і зайнятості населення. Суттєвим проявом соціально-демографічної кризи є ріст смертності населення.

## **РОЗДІЛ VI. Моніторинг соціально-економічної діяльності.**

### **6.1 Моніторинг поточних та прогнозованих параметрів розвитку економіки**

Поточними параметрами розвитку економіки села Чайки є доходи бюджету, а саме: доходи від податків і зборів, неоподатковані доходи, субвенції та дотації, які надходять від найбільших роботодавців, платників податків, оренди землі, акцизного податку та інше. На території села проводять господарську діяльність підприємства, організації, приватні підприємці та фізичні особи з якими укладено договори оренди землі, об'єкти культурно-соціальної сфери, рекреації та туризму, які в комплексі створюють на території села потужний соціально-економічний потенціал та, в певній мірі, забезпечують основні потреби мешканців громади.

Економічний розвиток с.Чайки в перспективі значною мірою залежатиме від стартових умов, тобто, від нинішнього стану містоутворюючого комплексу із економічним і технічним потенціалом, а також територіальної організації. Разом з тим, у найближчій перспективі відбуватиметься становлення і розвиток малого підприємництва, що вимагає впровадження цілеспрямованої політики по його підтримці шляхом реалізації взаємопов'язаних заходів щодо забезпечення сприятливих правових та організаційних умов для ефективного розвитку. Подальший економічний розвиток та забезпечення повної та продуктивної зайнятості населення (з поетапною ліквідацією безробіття) - необхідні умови для нормального функціонування громади.

Для мобілізації коштів до сільського бюджету протягом року посилено контроль за повнотою сплати платежів до бюджету, термінами укладення договорів оренди на земельні ділянки та їх реєстрація. Проводилась робота щодо залучення до сплати земельного податку та орендної плати суб'єктів господарювання, які використовують земельні ділянки для здійснення комерційної або виробничої діяльності без офіційного оформлення.

Серед основних чинників, які негативно впливають на наповнення бюджету, є:

- приховування реальної заробітної плати суб'єктами підприємницької діяльності та легалізація робочих місць;
- приховування приватними підприємцями кількості продажу акцизних товарів;
- використання земель без оформлення договорів оренди;

Водночас не вирішеним залишається ряд питань. Важливим є проведення інвентаризації земель.

Виробнича зона формується не тільки об'єктами виробництва, а також об'єктами комунально-складського і торговельного призначення. На території населеного пункту функціонують приватні підприємства, найбільші з них: ТОВ ПТК «Агромат», ТОВ «РЕП ТРАНС», ДП «КЮНЕ+НАГЕЛЬ», офісно-складський комплекс «SENSEI», ТОВ «ВІСМАНН», СЕРКІС» та інші підприємства.

Площа територій під виробничими, комунально-складськими об'єктами складає орієнтовно 25 га.

За останні роки внаслідок інтенсивної житлової та громадської забудови з'явилося багато приватних торговельних закладів, закладів громадського харчування, обслуговування та надання різноманітних послуг населенню.

## **6.2 Моніторинг оздоровчо-рекреаційного та туристичного потенціалу**

Ландшафтно-рекреаційна зона складається з озелених територій загального користування, озелених територій обмеженого користування і озелених територій спеціального призначення.

На території села Чайки розміщений парк місцевого значення. Розташований у західній частині населеного пункту, площею 3 га.

Розбудова житлових кварталів вимагатиме проектування як внутрішньо квартального озеленення (обмеженого користування) так і достатньої кількості зелених насаджень загального користування (скверів, бульварів, набережних, паркової зони) для забезпечення санітарно-гігієнічного благополуччя населення та належних умов відпочинку.

Озеленені території обмеженого користування – насадження на прибудинкових територіях житлових кварталів і громадських центрів, дитячих закладів, спортивно-оздоровчих установ на територіях підприємств тощо.

Озеленені території спеціального призначення – насадження у санітарно-захисних зонах підприємств, охоронних зонах транспортних, інженерних споруд та комунікацій, автошляхів, озеленення вулиць.

Формування зеленої зони спрямовано на поліпшення екологічної ситуації на території села. Взяті до уваги ті обставини, що в останні роки суттєвого значення набули міжнародні зобов'язання України і заходи\*, пов'язані зі зміною клімату. В цьому плані озеленені території мають виступати також як суттєвий абсорбент парникових газів (вуглекислого газу, метану, окису азоту та ін.).

### *Об'єкти культурної спадщини*

За умови виявлення об'єктів культурної спадщини при проведенні будь-яких земельних робіт на території виконавець повинен виконувати наступні норми Законів України:

I. згідно Закону України «Про охорону культурної спадщини» стаття 36:

1. Якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини, на території якого проводяться земляні роботи.

2. Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території.

та статті 37:

- Будівельні, меліоративні, шляхові та інші роботи, що можуть призвести до руйнування, знищення чи пошкодження об'єктів культурної спадщини, проводяться тільки після повного дослідження цих об'єктів за рахунок коштів замовників зазначених робіт.

- Роботи на щойно виявлених об'єктах культурної спадщини здійснюються за наявності письмового дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини на підставі погодженої з ним науково-проектної документації.

- З метою захисту об'єктів археології, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок у випадках, передбачених Земельним кодексом України (2768-14), погоджуються органами охорони культурної спадщини.



II. Згідно Закону України «Про охорону археологічної спадщини» статті 19:

Юридичні і фізичні особи, у користуванні або володінні яких перебувають археологічні об'єкти або предмети, зобов'язані:

- дотримуватися всіх вимог законодавства щодо охорони і використання археологічних об'єктів або предметів;
- виконувати всі необхідні роботи виробничого характеру згідно з дозволом;
- негайно інформувати про нововиявлені об'єкти або предмети в межах території, яку вони використовують для своєї діяльності;
- сприяти і не перешкоджати будь-яким роботам з виявлення, обліку та вивчення археологічних об'єктів або предметів.

та статті 22:

Юридичні і фізичні особи, дії або бездіяльність яких завдали шкоди археологічній спадщині, несуть відповідальність відповідно до законодавства України.

### **6.3 Моніторинг інвестиційної привабливості території**

На основі проєкту землеустрою в 2006 році було затверджено нову межу с. Чайки, згідно з яким площа населеного пункту з 274,8 га була збільшена до 680,67 га. В 2011 році ДП «УКРНДПЦИВІЛЬБУД» було розроблено і затверджено Генеральний план населеного пункту Чайки Бучанського району Київської області. Така дія дала значний поштовх до ще більш активного містобудівного освоєння територій відповідно до визначеного генеральним планом функціонального використання, особливо в частині ведення багатоквартирного житлового будівництва.

Проте час, який минув після затвердження містобудівної документації, показав, що якщо тенденції функціонального використання земель зберігаються, то в перспективному розвитку населеного пункту з об'єктивних причин не враховано ряд приватних та громадських інтересів. Особливість розташування населеного пункту, яке межує з територією міста Києва, обумовлює специфіку системи розселення, сфери обслуговування, інженерного та транспортного забезпечення населення населеного пункту. Нововиявлені наміри власників земельних ділянок відображають невідповідність цільового призначення окремих ділянок та визначеного генпланом функціонального використання. Для дострокового внесення змін до генерального плану з метою виявлення таких невідповідностей та проведення комплексного аналізу містобудівної ситуації сільською радою було порушено питання щодо проведення містобудівного моніторингу відповідно до ст. 17 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності».

На основі Рішення Борщагівської сільської ради Бучанського району Київської області «Про надання дозволу про внесення змін до генерального плану села Чайки Петропавлівсько-Борщагівської сільської ради» № 13 від 09.11.2017р. в 2022 році ТОВ «Центр архітектурного проєктування та ландшафтного дизайну» було розроблено «Проєкт внесення змін до Генерального плану села Чайки Бучанського району Київської області», який було затверджено Рішенням Борщагівської сільської ради Бучанського району Київської області 14 грудня 2023 року № 80-16-VIII

**По-перше**, динамічні зміни, які відбуваються в суспільстві, швидкі темпи забудови диктують потреби, які не могли бути враховані в попередній редакції генерального плану. Приватна власність на землю ставить нові виклики, які потребують вирішення. Серед активного містобудівного освоєння опинилась територія аеродрому «Чайка», використання якої за існуючим цільовим призначенням є ефективнішим і кориснішим, ніж передбачене у генеральному плані – для будівництва багатоквартирної забудови. Тому виникла потреба розробити нову редакцію генерального плану (внесення змін) села Чайки Бучанського району Київської області.

**По-друге**, новий генеральний план (внесення змін) розробляється у зв'язку з необхідністю уточнення функціонального використання окремих територій, в межах яких власники земельних ділянок виявили нові наміри щодо містобудівного освоєння для розміщення нової багатоквартирної житлової забудови, закладів соціально-культурного обслуговування населення та покращення існуючого функціонального зонування території населеного пункту, зміни функціонального призначення територій, на яких фактично вже ведеться житлове будівництво, врахуванням проходження по території населеного пункту проєктних магістральних вулиць та нових транспортних розв'язок, збільшення території забудови.

**В-третіх**, житлове будівництво та будівництво об'єктів культурно-побутового обслуговування в деяких частинах населеного пункту не було пов'язано з реальною економічною ситуацією. На деяких територіях, що забудовуються, розроблялись проєкти детальних планів території, які уточнюють положення генерального плану населеного пункту та визначають планувальну організацію та розвиток частини території.

Внесення змін в генеральний план розробляється у зв'язку з необхідністю отримання в користування органу місцевого самоврядування уточненої містобудівної документації, яка б дала можливість приймати актуальні управлінські рішення щодо нових територій для житлової та виробничої забудови, об'єктів обслуговування, торгівлі та інших видів підприємницької діяльності, підвищення рівня інженерного благоустрою територій населеного пункту, а також забезпечення сталого розвитку населеного пункту, визначивши черговість розміщення нової житлової та комунальної забудови, покращення культурно-побутового обслуговування населення та існуючого функціонального зонування території населеного пункту, удосконалення вулично-дорожньої мережі, забезпечення формування повноцінного життєвого середовища в існуючих межах населеного пункту.

**В-четвертих**, внаслідок порівняння даних державного земельного кадастру та меж земельних ділянок за контурами і огорожами, які склались в натурі і відображені на інженерно-топографічному плані, виявлено значну розбіжність кадастрових та фактичних меж земельних ділянок, що ускладнює аналіз та прийняття проєктних рішень щодо удосконалення функціонального зонування та розмежування територій за різними функціями.

**По-п'яте**, велика проблема сучасного стану освоєння територій в межах с. Чайки – значне відставання будівництва інфраструктурних об'єктів від темпів житлового будівництва, що, особливо, спричиняє виникнення транспортних колапсів в ранкові і вечірні часи під час міграційного переміщення населення на роботу і назад додому.

**Висновок:** в зв'язку з тим, що чинна містобудівна документації не враховує наявних змін щодо функціонального використання деяких територій населеного пункту, доцільно розробити внесення змін до генерального плану с. Чайки, де уточнити функціональний розподіл території, а також підтвердити основні напрямки сталого розвитку населеного пункту, адже є необхідність розміщення нової житлової забудови, закладів культурно-побутового обслуговування населення та покращення існуючого функціонального зонування території населеного пункту.

## **РОЗДІЛ VII. Моніторинг просторових зв'язків та транспортної мобільності.**

### **7.1. Моніторинг узагальнених обсягів та напрямів сталих виробничих, трудових, культурнопобутових, рекреаційних взаємозв'язків із суміжними адміністративно-територіальними одиницями (територіальними громадами)**

Територія Борщагівської сільської ради знаходиться в північно-східній частині Бучанського району Київської області.

Загальна площа території села Чайки складає 680,67 га.

Село Чайки прилягає своїми північною та західною частинами до міської межі Києва і знаходиться за 1,1 км від Житомирського автошляху.

Село Чайки має вигідне географічне положення - його територія прилягає до Малої кільцевої дороги, що проектується, та має прямий вихід на Житомирський автошлях, а отже має хороший зв'язок з містом Києвом.

Чисельність населення на 01.01.2020 року складає 9495 осіб.

Основний тип забудови, яка склалася, є садибна житлова забудова і група 4-16 поверхових нових будинків переважно в західній частині населеного пункту.

## **7.2. Моніторинг зв'язності територій та транспортної доступності місць розселення та об'єктів інфраструктури.**

Село Чайки має достатньо потужний транспортний зв'язок з мережею автодоріг Бучанського району та Київської області через мережу вулиць Києва, Софіївської Борщагівки, Петропавлівської Борщагівки.

Транспортна інфраструктура — сукупність об'єктів (підприємств, закладів), які займаються ремонтом, будівництвом та реконструкцією, а також експлуатаційним утриманням доріг, мостів та інших дорожніх шляхів. Транспортна інфраструктура забезпечує наявність рівних та якісних доріг, а також зберігання їх у гарному стані.

До складу транспортної інфраструктури належать залізниці, залізничні вузли й станції, автомобільні дороги, автомагістралі, вулиці, авіалінії та аеропорти, річкові шляхи й порти, морські порти, канатні дороги, монорейкові шляхи, складські та ремонтні заклади, вантажні термінали. Більшість дослідників відносять до складу транспортної інфраструктури також рухомий склад транспорту. Це пояснюється тим, що часто рухомий склад є невід'ємною частиною транспортних і обслуговуючих підприємств, які входять до складу транспортної інфраструктури.

Дорожнє господарство також включається в транспортний комплекс.

Головною метою функціонування дорожнього господарства є задоволення потреб національної економіки і населення в автомобільних перевезеннях на основі створення та забезпечення високої якості експлуатації упорядкованої мережі автомобільних доріг.

Існують дві основні особливості економічних відносин у дорожній галузі. Перша полягає в особливому характері продукції галузі і в її подвійності: з одного боку, дорожнє господарство - це автомобільні дороги, а з іншого, - це виробнича діяльність трудових колективів, пов'язана з необхідністю збереження і розвитку мережі автомобільних доріг. При цьому автомобільні дороги формально є власністю відповідних виробничих дорожніх організацій, тобто знаходяться на балансі дорожніх організацій, що здійснюють їх обслуговування. Ця обставина дозволяє вважати кінцевим результатом діяльності дорожніх організацій створення визначеного потенціалу дорожньої забезпеченості регіону, свого роду потенціалу послуг, який може реалізовуватися за допомогою роботи автомобільного транспорту.

Друга особливість полягає в тому, що автомобільні дороги використовуються транспортними, промисловими, будівельними, сільськогосподарськими та іншими організаціями, а також населенням безкоштовно.

Отже, транспорт як інфраструктурна галузь відіграє суттєву роль у посткризовому розвитку національної економіки, забезпечуючи своєчасні та ефективні вантажні й пасажирські перевезення, сприяючи інтеграції економіки України у європейську та світову економічні системи. Таку роль транспорт може виконувати лише за умов постійного покращення організації перевезень, вдосконалення діючого законодавства та імплементації загальноєвропейських норм, оновлюючи з дотриманням вимог євро стандартів виробничі фонди, дотримуючись правил охорони навколишнього природного середовища. Транспорт має розвиватися випереджальними темпами, що сприятиме також укріпленню зовнішньоторговельних зв'язків України, її територіальному розвитку, залученню додаткового

транзиту, збільшенню обсягів валютних надходжень, оптимізації товаропотоків. Разом з тим, стан головних транспортних галузей України ще не в повній мірі відповідає цим вимогам і потребує подальшого реформування та розвитку.

### **7.3. Моніторинг рівня безпеки дорожнього руху, наявності заторових явищ на вулицях і дорогах.**

В ранкові часи в години пік по вулицях Пушкіна і Бударіна при виїзді на Житомирську трасу спостерігається скупчення великої кількості автомобілів.

На перспективу потрібно передбачити влаштування твердого покриття на вуличній мережі, яке на сьогодні є ґрунтове, влаштування тротуарів вздовж існуючих та проектних вулиць та організацію велосипедної доріжки вздовж існуючих та проектних головних вулиць села. Окрім того на перспективу необхідно розробити проект вуличного освітлення.

Існуючі автодороги місцевого значення на перспективу передбачено реконструювати зі збільшенням параметрів проїзної частини, в межах населеного пункту до 7,0-9,0 м.

## **РОЗДІЛ VIII. Моніторинг інфраструктури.**

### **8.1. Моніторинг розвитку транспортної інфраструктури, в тому числі громадського транспорту, зовнішнього транспорту, вулично-дорожньої мережі**

Вулична мережа с. Чайки представлена головними та житловими вулицями, а також провулками та проїздами.

Загальна довжина мережі сільських вулиць на даний час складає 75 км. Щільність вуличної мережі з твердим покриттям складає 0,075 км/км<sup>2</sup>.

Генеральним планом було передбачено значний розвиток вуличної мережі с. Чайки, що включає будівництво нових вулиць, проїздів та провулків, а також впорядкування існуючої вуличної мережі.

На перспективу проектом було передбачено влаштування твердого покриття на вуличній мережі, яке на сьогодні є ґрунтове, влаштування тротуарів вздовж існуючих та проектних вулиць та організацію велосипедної доріжки вздовж існуючих та проектних головних вулиць села. Окрім того на перспективу необхідно розробити проект вуличного освітлення.

Велика частина вулиць обладнана вуличним освітленням. Дорожні знаки та дорожня розмітка встановлені на вулицях з інтенсивним рухом. У окремих місцях на вулицях встановлені пристрої для обмеження швидкості руху автомобілів. Вулична мережа та вуличний простір частково забезпечені засобами безбар'єрності.

Громадський транспорт — мережа пасажирського транспорту, яка обслуговує широкий загал на противагу платному транспорту, наприклад, приватним автомобілям або автомобілям на прокат. За рідкісним винятком, послуги громадського транспорту надаються за певну плату через придбання спеціалізованих одноразових (на одну поїздку або з безплатними пересадками на деякий час) квитків або проїзних (проїзних документів, карток) на визначений термін (1 місяць, 3 місяці, 6 місяців, рік).

Громадським транспортом є автобус, тролейбус, метро, трамвай, таксі, легкорейковий транспорт, приміські потяги, пороми, водні таксі, монорейки.

Автобус є автомобільним транспортом зі здатністю перевезення багатьох пасажирів. Автобуси мало вимогливі до траси (рухаються звичайними дорогами), автобусні зупинки дешеві в обслуговуванні. Тому автобуси є провідним перевізником в сільській місцевості, в невеликих містах і селищах.

Додатково, для виконання нормативних вимог, щодо відстаней між зупинками транспорту (відповідно ДБН Б.2.2-12:2019), проектом було передбачено додатково до існуючих розмістити нові зупиночні пункти у межах с. Чайки через кожні 400-600 метрів. Існуючі зупинки передбачено повністю реконструювати. Крім того зупинки на перспективу необхідно обладнати «кишенями» для заїзду автобусів.

Проте, з часу затвердження генерального плану села, проекти розвитку інфраструктури, здебільшого, не були реалізовані.

## **8.2 Моніторинг розвитку інженерної інфраструктури, в тому числі систем розподілу, зокрема, водопостачання, водовідведення, передачі/розподілу електричної енергії, транспортування/розподілу природного газу, систем теплопостачання та зв'язку**

На час складання моніторингу в межах населеного пункту централізоване водопостачання охоплює частину садибної забудови, багатоквартирну забудову та громадські об'єкти. Населення садибної забудови, що не підключене до централізованої системи господарсько-питного водопроводу, користується шахтними та трубчастими колодязями. Промислові підприємства використовують локальні системи водопостачання для забезпечення власних потреб.

Проектом генерального плану передбачається подавання води від мереж господарсько-питного водопроводу м. Києва до споруд водопідготовки населеного пункту (вузол водопідготовки), на території яких розташовано насосну станцію другого підйому, блок водопідготовки (за необхідності), котельню та резервуари чистої води. Після очищення вода подається у кільцеву мережу водопроводу с. Чайки .

Для забезпечення села водопостачанням необхідно виконати наступні заходи:

- Проведення реконструкції свердловин з влаштуванням споруд доочистки (при необхідності) та додаткових водонапірних башт.
- Влаштування нових ділянок водопровідних споруд.
- Заміна існуючих водопровідних мереж, що вийшли з ладу.
- Прокладка мереж водопостачання по території нової забудови.
- Упровадження комплексу заходів щодо раціонального використання води.
- Створення виробничої бази та удосконалення економічних та правових засад функціонування водопровідно-каналізаційного господарства.
- Розробка спеціалізованої проектної документації на реконструкцію і розвиток системи водопостачання відповідно до рішень генерального плану села щодо кількості та розміщення водокористувачів із метою визначення повного складу першочергових та перспективних заходів та економічного механізму реалізації цих заходів.

Розрахункові середньодобові витрати води на господарсько-питні потреби існуючої частини населеного пункту складають 2716 м<sup>3</sup>/добу.

В с. Чайки передбачається централізована система господарсько-побутової каналізації, з відведенням стічних вод до мереж господарсько-побутової каналізації Києва, відповідно до розрахункової схеми, яка повинна бути розроблена КО «Інститут генерального плану м. Києва», з подальшим відведенням до існуючих очисних споруд.

Для існуючої і нової садибної забудови, централізоване каналізування яких неможливе, передбачається встановлення локальних очисних споруд на кожній ділянці, які складаються з септиків, або установок глибокого біологічного очищення типу «BioClere», «ТОПАС», «Microclar», «BIOTAL» та фільтруючих колодязів.

Електропостачання здійснюється від електричної підстанції напругою 110/10 кВ. На території населеного пункту встановлено 115 абонентських трансформаторних підстанцій 10/0,4 кВ

Існуючі електромережі 10 кВ виконані на залізобетонних опорах та знаходяться в задовільному стані.

Існуючі електромережі 0,4 кВ виконані на залізобетонних опорах та частково знаходяться в незадовільному стані.

Споживачами електроенергії с. Чайки є підприємства різних галузей народного господарства: торгівля, громадське харчування, медичне обслуговування, комунально-побутові та інші споживачі.

Село повністю газифіковане. Вздовж східної межі села проходять магістральні газопроводи, відгалудження від яких підходить до ГРС, розташованої у південній частині села. По території села прокладено газопроводи високого і середнього тиску.

Забезпечення газом населеного пункту здійснювати від існуючих газопроводів високого та середнього тиску, для цього встановлено на відводах від газопроводів високого тиску шафових регуляторних пунктів (ШРП) для зниження тиску газу з високого  $P_u \leq 6,0$  кгс/см<sup>2</sup> до середнього  $P_u = 3,0$  кгс/см<sup>2</sup>, на відводах від газопроводів середнього тиску шафових регуляторних пунктів (ШРП) для зниження тиску газу з середнього  $P_u \leq 3,0$  кгс/см<sup>2</sup> до низького  $P_u = 0,03$  кгс/см<sup>2</sup>.

Теплопостачання окремих громадських будівель та існуючої багатоквартирної житлової забудови в центрі населеного пункту здійснюється від групових котельень, що працюють на природному газі, нової багатоквартирної житлової забудови – від теплогенераторних, що працюють на природному газі, або автономне опалення індивідуальними котлами. Теплопостачання житлових будинків садибної забудови здійснюється від місцевих генераторів тепла, що працюють на природному газі, або твердому паливі.

Існуючий житловий фонд с. Чайки складається з індивідуальних садибних та багатоквартирних житлових будинків.

Крім того, на території населеного пункту розташовані громадські споруди.

Опалення існуючих індивідуальних садибних житлових будинків та багатоквартирних житлових будинків здійснюється поквартирно від автономних побутових теплогенераторів, що працюють на природному газі.

У кухнях існуючих багатоквартирних житлових будинків заввишки 11 поверхів та вище встановлені електроплити.

У існуючих житлових багатоквартирних житлових будинках змінної поверховості з висотою однією із частин 12 поверхів електроплити використовуються в усіх частинах будинку.

Опалення, вентиляція та гаряче водопостачання громадських споруд здійснюється від автономних теплогенераторних, що працюють на природному газі.

В умовах ринкової економіки суб'єктами підприємницької діяльності у галузі телекомунікацій виступають мережеві оператори та сервіс-провайдери (постачальники послуг). Вони забезпечують побудову мереж зв'язку загального користування, так званих публічних мереж (Public Network). Ці мережі призначені постачати послуги зв'язку широкому колу користувачів різних категорій.

Мережі операторів Оператором мережі (Network Operator) називається компанія, яка є власником телекомунікаційної інфраструктури та бере на себе всі витрати щодо забезпечення її працездатності з заданим рівнем якості обслуговування. Її ще називають мережевим оператором, або просто оператором. Кінцевим продуктом діяльності мережевого оператора є надання послуг з транспортування інформації його мережею. Ці послуги називаються телекомунікаційними послугами (Telecommunication Services ) та надаються як кінцевим користувачам мережі, так і іншим мережевим операторам, забезпечуючи їх транзитною можливістю з передачі трафіку через свої мережі.

У зв'язку з цим мережі операторів прийнято називати телекомунікаційними мережами (“теле-” в перекладі з давньогрецької означає “далеко”). Їх основним завданням є забезпечення можливості віддаленорозташованих об'єктів обмінюватися інформаційними повідомленнями. Створюючи мережу загального користування, оператор зобов'язаний забезпечити в будь-якому місці мережі, до якого під'єднано кінцеві пристрої, стандартний інтерфейс (точку з'єднання).

На сьогодні ринок представлений різними компаніями та інтернет провайдерами. на території села Чайки.

### **8.3 Моніторинг розвитку в межах відповідної адміністративно-територіальної одиниці (території територіальної громади) загальнодержавної, регіональної та місцевої інфраструктури**

Роботи щодо розвитку загальнодержавної та регіональної інфраструктури на території громади не проводилися.

Аналіз природних умов і ресурсів свідчить, що село Чайки на даному етапі має достатній природно-ресурсний потенціал для його життєдіяльності та розвитку. З метою охорони й оздоровлення навколишнього середовища села проектом генерального плану села було рекомендовано виконати ряд планувальних і технічних заходів. Даний комплекс заходів повинен був реалізовуватись через дію законів України щодо екологічного стану та санітарно-епідеміологічного контролю території, місцевого самоуправління.

Щодо охорони атмосферного повітря було рекомендовано виконати комплекс заходів:

- застосування нових технологій та обладнання, у тому числі очисного устаткування, що дозволить мінімізувати шкідливий вплив на оточуюче середовище та в подальшому узгодити в установленому порядку з органами санепідконтролю розмір санітарно-захисних зон;

- інтенсивне озеленення та упорядкування санітарно-захисних зон (між джерелами та житловою забудовою);

- створення та облаштування нових виробничих, сільськогосподарських, комунально-складських та транспортних об'єктів, які будуть відноситись до IV - V класу шкідливості із дотриманням санітарно-захисної зони розміром від 100 та 50 метрів відповідно;

- розроблення проектів організації санітарно-захисних зон нових промислових територій у комплексі з проектом будівництва підприємств з першочерговою реалізацією заходів, передбачених у зоні;

- упорядкування системи транспортних об'єктів із дотриманням вимог щодо їх санітарних розривів;

- встановлення дієвого контролю за санітарним станом на в'їзді у населений пункт;

Окрім того, з метою забезпечення нормативної якості повітря було рекомендовано:

- проведення реконструкції комунальних систем та об'єктів тепло- і водопостачання шляхом впровадження новітніх енергоефективних технологій;

- коригування транспортної схеми села;

- здійснення постійного моніторингу за джерелами викидів забруднюючих речовин в атмосферне повітря.

Стосовно охорони ґрунтів:

- розробка спеціалізованої схеми санітарного очищення населеного пункту з уточненням першочергових та перспективних заходів, спрямованих на поліпшення екологічного та санітарного стану території;

- покращення дорожнього покриття вуличної мережі.

З метою покращення загальної транспортної ситуації та організації заїзду-виїзду з території населеного пункту була збудована Кільцева розв'язка у 2023 році для покращеного існуючого сполучення з с. Петропавлівська Борщагівка.

#### 8.4 Моніторинг рівня розвитку соціальної інфраструктури, в тому числі забезпеченості закладами освіти, охорони здоров'я, пожежними депо, іншими об'єктами життєзабезпечення та закладами/установами надання соціальних послуг

За генеральним планом житловий фонд села Чайки представлений садибними, блокованими і багатоквартирними житловими будинками.

Організація системи громадського обслуговування забезпечує комплексність забудови за рахунок доведення соціально-гарантованого рівня обслуговування до нормативних показників забезпеченості населення об'єктами соціальної інфраструктури як в районах існуючої забудови, так і в районах перспективного будівництва.

Основним принципом раціональної організації системи громадського обслуговування в проєктних межах села є:

повне задоволення потреб населення в різних видах послуг;

забезпечення, по можливості, рівноцінних умов обслуговування населення центральної та периферійної території;

дотримання максимально допустимих радіусів обслуговування.

В генеральному плані відзначаються наступні пріоритети:

створення умов для всебічного розвитку особистості, трудової підготовки, професійного самовизначення;

задоволення потреби в дитячих дошкільних установах;

розширення мережі позашкільних установ;

розвиток мережі установ культури та мистецтва;

забезпечення розвитку мережі закладів фізичної культури і спорту, в тому числі будівництво селищного стадіону з трибунами для глядачів;

розвиток установ сімейної медицини;

створення багатопрофільних підприємств всіх форм власності з метою поліпшення побутового обслуговування населення і надання якісних послуг.

В селі Чайки містобудівною документацією зберігаються і використовуються за прямим призначенням будівлі існуючих магазинів продовольчих товарів об'єктів громадського харчування та установ по наданню населенню побутових послуг.

Для розрахунків на розрахунковий період прийнято 13 дітей однієї вікової групи на 1 тисячу жителів.

Назва закладу	Од. виміру	Нормативна величина забезпеченості За ГП/за змінами	За розробленим Генеральним планом	Відповідно внесених змін
Заклади дошкільної освіти	місце	у межах 70% охоплення дітей 3-5(6) років 2688/982	3690	1150
Загальноосвітня школа I-III ст.	учнів	100% рівень охоплення дітей 6-16 років 8360/4680	8130	4790
ФАП	об'єкт	1	1	1
Пожежне депо	пожеж на автомашина	1 маш. на 5000 населення	15	7
Церква	об'єкт	---	1	2



### **8.5 Моніторинг забезпечення безбар'єрності вулично-дорожньої мережі.**

Вулична мережа та вуличний простір частково забезпечені засобами безбар'єрності, проте є необхідність їх встановлення у інших відведених для цього місцях села Чайки. Також необхідно забезпечити засобами безбар'єрності громадські місця, які на даний час лише частково відповідають вимогам щодо забезпечення безбар'єрності.

## **РОЗДІЛ ІХ. Моніторинг реалізації містобудівної документації.**

### **9.1 Формування переліку проєктних рішень містобудівної документації та визначення ступеня їх виконання.**

Під час розробки проєкту внесення змін до генерального плану с. Чайки було складено перелік проєктних рішень містобудівної документації:

Перелік проєктних рішень генерального плану с. Чайки	Ступінь виконання (виконано/частково виконано/не виконано)
1. Розроблення плану червоних ліній	Не виконано
2. Перевірочний розрахунок водопровідних мереж та мереж господарсько-побутової каналізації	Виконано
3. Розроблення та затвердження схеми санітарного очищення населеного пункту і налагодження ефективної системи санітарного очищення території	Частково виконано
4. Будівництво очисних споруд зливової каналізації	Не виконано
5. На територіях, які передбачені для забудови, розробити детальні плани території	Частково виконано
6. Розробити проєкт організації дорожнього руху села	Частково виконано
7. Розробка проєктів землеустрою щодо встановлення водоохоронних зон і прибережних захисних смуг	Не виконано
8. Будівництво та реконструкція невідкладних об'єктів для вирішення актуальних проблем розвитку об'єктів громадського обслуговування, охорони культурної спадщини, будівництва об'єктів транспорту, інженерного забезпечення, будівництва інфраструктури	Частково виконано
9. Будівництво нових закладів шкільної та дошкільної освіти	Частково виконано

### **9.2 Моніторинг виконання проєктних рішень містобудівної документації вищого рівня, передбачених на території, щодо якої здійснюється містобудівний моніторинг.**

Містобудівною документацією вищого рівня, зокрема, «Схемою планування території Київської області», для перспективного розвитку населеного пункту передбачена проєктна Кільцева розв'язка. За проєктом внесення змін передбачено врахування існуючої містобудівної ситуації, наявну та проєктну дорожньо-транспортну мережу та існуюче сполучення з с. Петропавлівська Борщагівка.

При розробленні генерального плану враховуються Генеральна схема планування території України; схеми планування окремих частин території України, областей, районів та їх окремих частин; стратегії, прогнози і програми економічного, демографічного, екологічного, соціального розвитку відповідної території, чинна містобудівна документація на місцевому рівні та проектна документація; інформація містобудівного, земельного та інших кадастрів; інвестиційні наміри юридичних і фізичних осіб щодо забудови та іншого використання території; спеціалізовані схеми, проекти і програми розвитку інфраструктури населеного пункту, безпеки та організації дорожнього руху, охорони навколишнього природного середовища, охорони та збереження об'єктів культурної спадщини тощо.

**9.3 Моніторинг наявності та актуальності геопросторової інформації у відповідних базах даних на відповідну територію, відповідності форматів геопросторових даних містобудівної документації вимогам постанови Кабінету Міністрів України від 09 червня 2021 року № 632 (632-2021-п) «Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території».**

Геопросторова інформація у відповідних базах даних на територію села Чайки, під час розробки попередньої містобудівної документації, не була створена.

Містобудівний кадастр, відділом містобудування та архітектури Борщагівської сільської ради не ведеться.

**9.4 Моніторинг відповідності містобудівної документації чинним нормативно-правовим актам.**

Проект внесення змін до генерального плану с. Чайки затверджений рішенням Борщагівської сільської ради Бучанського району Київської області № 80-16-VIII 14 грудня 2023 року розроблено з дотриманням вимог Державних будівельних норм України ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території», ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні».

Дана містобудівна документація, відповідає, чинному порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затверженому постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926.

Структура та наповнення Баз геоданих містобудівної документації має відповідати Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 22.02.2022 № 56 "Про затвердження структури Баз геоданих містобудівної документації на місцевому рівні".

Для розроблення графічних матеріалів застосовувати геоінформаційні GIS-технології на базі цифрової карти з формуванням електронних карт та друком комп'ютерних зображень на паперових носіях має відповідати до:

- Закону України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» (враховуючи положення ч.3- 5 ст.6);

- Постанови Кабінету Міністрів України від 26 травня 2021р. № 532 «Про затвердження Порядку функціонування національної інфраструктури геопросторових даних»

- Постанови КМУ від 21 жовтня 2015 р. № 835 «Про затвердження положення про набори даних, які підлягають оприлюдненню у форматі відкритих даних» (враховуючи положення ч. 9);

- Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 15.08.2018 р. № 220 «Про затвердження вимог до структури і формату оприлюднення відомостей про містобудівну документацію в мережі Інтернет» (враховуючи положення ч. 9);

- Постанови Кабінету Міністрів України від 9 червня 2021 р. № 632 “Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території”;
- Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 14.08.2015р. № 193 «Про затвердження Переліку класів об’єктів містобудівного кадастру»;
- Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 22.02.2022 № 56 "Про затвердження структури Баз геоданих містобудівної документації на місцевому рівні"

## **РОЗДІЛ X. Висновок щодо доцільності внесення змін до містобудівної документації.**

Сталий розвиток території, як процес якісних змін, повинен бути спрямований на підвищення рівня якості життя та зайнятості населення на основі реалізації комплексу екологічних, соціальних і економічних заходів державного, регіонального та місцевого рівнів, стабільне соціально-економічне зростання, підвищення ефективності економіки. Основними завданнями сталого розвитку є:

- створення підприємств, які саморозвиваються на підставі формування економічного обороту місцевих ресурсів у результаті підвищення економічної активності населення, відродження традиційних та розвиток нових виробництв, розвиток ринкового процесу та відповідних виробничо-збутових зв’язків.
- підвищення привабливості проживання населення в населеному пункті, вдосконалення послуг житлово-комунального господарства, а саме: водопровідно-каналізаційної мережі, вулично-дорожньої мережі, мережі з видалення та утилізації побутових відходів, а також структури цивільного захисту населення.
- розвиток місцевого самоврядування до формування соціально-організованого та відповідального громадянського суспільства.

Розвиток с.Чайки, здебільшого, орієнтований на забезпечення сталого розвитку територій населених пунктів, відповідності тенденцій розвитку Цілям Сталого Розвитку ООН. Насамперед, слід більше уваги приділити питанням екології, забруднення питних джерел водопостачання, поверхневих водойм, зменшити вплив техногенних факторів на екологію населеного пункту.

Для виявлення найбільш важливих внутрішніх і зовнішніх факторів, що мають значення для розвитку населеного пункту використовується SWOT-аналіз.

SWOT-аналіз являє собою ефективний метод ідентифікації внутрішніх сильних і слабких сторін і розпізнавання зовнішніх можливостей і загроз. SWOT-аналіз показує, яким чином краще застосувати власні сили і зменшити внутрішні слабкості, оптимально використовуючи зовнішні можливості та усуваючи загрози. Сильні та слабкі сторони, можливості та загрози зведені у таблицю, матрицю SWOT-аналізу.

**Таблиця. Аналіз внутрішніх та зовнішніх чинників (сильних і слабких сторін)**

	Сильні сторони	Слабкі сторони
Внутрішні чинники	1. Розвиток дрібного та малого бізнесу 2. Якість викладацького персоналу освітнього закладу 3. Наявність адміністративних будівель 4. Якість інтернету 5. Якість приміщень освітнього	1. Висока міграція працездатного населення 2. Якість дорожнього покриття 3. Наявність можливостей для догляду за дорожнім покриттям 4. Забезпечення водопостачання 5. Система оповіщення населення 6. Система цивільного захисту

	закладу 6. Доступ до дошкільної освіти (дитячий садок) 7. Якість приміщень закладу охорони здоров'я 8. Патріотичне виховання молоді 9. Доступ до базової шкільної освіти 10. Якість культурно-масових об'єктів 11. Доступ до питної води 12. Доступ до можливості купувати продукти харчування 13. Використання газу 14. Доступ до можливості купувати предмети першої необхідності	населення 7. Якість обладнання освітнього закладу 8. Розвиток силових видів спорту 9. Наявність рекреаційних об'єктів місцевого значення 10. Паспортизація об'єктів 11. Термоізоляція комунальних будівель та споруд 12. Наявність можливостей для догляду за громадськими зеленими насадженнями 13. Рівень зайнятості населення 14. Забрудненість води 15. Забрудненість ґрунту 16. Забрудненість повітря
	Можливості	Загрози
Зовнішні чинники	1. Продовження реформ у країні, що сприятиме покращенню інвестиційного клімату 2. Активізація залучення іноземних інвестицій завдяки покращенню стосунків з ЄС 3. Центр розвитку для молоді 4. Розвиток інформаційних технологій 5. Енергетична реформація світового суспільства, розвиток відновлювальної та нетрадиційної енергетики 6. Підтримка підприємництва на міжнародному та державному рівнях 7. Урбанізація сприятиме збільшенню кількості трудових ресурсів міста	1. Низький рівень життя: низька з/п, пенсійні виплати 2. Ріст цін на товари і послуги із-за прив'язки курсу до іноземних валют 3. Відсутність дієвих програм розвитку підприємництва і бізнесу 4. Неефективна кредитна політика 5. Вїзд молоді за кордон та «відплив умів» 6. Відсутність державної політики регіонального розвитку збільшує диспропорції між малими і великими містами 7. Незадовільний стан дорожнього покриття вулиць та доріг 8. Забруднення зовнішнього середовища

**Обґрунтування необхідності внесення змін у містобудівну документацію за результатами містобудівного моніторингу**

**За результатами містобудівного моніторингу можна зробити наступні висновки:**

- Окремі положення генерального плану с. Чайки не враховують потенціальних можливостей і потреб розвитку населеного пункту на сучасному етапі.
- Графічна частина виконана на паперовій основі за допомогою растрової графіки.
- Під час проведення містобудівного моніторингу, було виявлено території, де наявні інвестиційні наміри, реалізація яких потребує внесення змін в генеральний план населеного пункту села Чайки. Проте, негативне ставлення населення до збільшення територій багатоквартирної забудови, потребує додаткового обговорення таких інвестиційних намірів з населенням під час розробки нового (внесення змін) генерального плану та проведення його громадського обговорення.

4. Існує потреба в додаткових територіях для розміщення нових закладів освіти.

5. Були виявлені території, функціональне призначення яких, відповідно до чинної містобудівної документації, не відповідає існуючому цільовому призначенню земельних ділянок, що не дає змоги їх власникам, реалізувати власні наміри забудови.

6. Існує потреба запровадження нових заходів та проектних рішень, які зменшать негативне екологічне навантаження на територію та забезпечать дотримання природоохоронного законодавства.

Враховуючи висновки результатів містобудівного моніторингу, звернення фізичних та юридичних осіб (додаток б), та результати громадського обговорення для забезпечення сталого розвитку території села з урахуванням державних і громадських інтересів, з метою виконання законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про Державний земельний кадастр», постанови Кабінету Міністрів України від 09.06.2021 р. № 632 «Про затвердження Порядку визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території», постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», **існує обґрунтована необхідність для внесення змін в чинний генеральний план с.Чайки .**

До затвердження нового генерального плану с.Чайки рекомендується використовувати існуючий генеральний план у частині, положення яких не суперечать чинному законодавству України та чинним будівельним нормам.

## ДОДАТКИ

## ДОДАТОК 1

### **Перелік та обсяги показників містобудівної документації на державному та регіональному рівні, щодо яких обов'язково здійснюється містобудівний моніторинг, визначається наявною відповідною містобудівною документацією.**

Перелік та обсяги показників містобудівної документації на місцевому рівні щодо яких обов'язково здійснюється містобудівний моніторинг, визначається структурою Баз геоданих містобудівної документації, затвердженої відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 09 червня 2021 року N 632 ( 632-2021-п ) "Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території"

Структура бази геоданих містобудівної документації на місцевому рівні затверджена наказом Міністерства розвитку громад на території України 22.02.2022 № 56 «Про затвердження структури Баз геоданих містобудівної документації на місцевому рівні» <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0432-22/print>

**ДОДАТОК 2**  
**СТРУКТУРА БАЗИ ГЕОДАНИХ**  
**Містобудівного моніторингу генерального плану с. Чайки**  
**Класи та атрибути об'єктів**

Назва набору класів об'єктів	Назва класу просторових об'єктів	Псевдонім класу просторових об'єктів	Геометрія класу об'єктів	Назва атрибуту	Псевдонім атрибуту	Тип атрибутивних даних	Довжина текстового поля	Значення за умовчанням	Дозвіл на пусті значення (NULL)	Перелік допустимих значень атрибутів	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Обов'язкові атрибути для кожного класу просторових об'єктів в базі геоданих				guid	GUID	GUID			required	Globally Unique Identifier	
				class	класифікаційний код	String	10		required	затверджується Мінрегіоном	
				katotth	КАТОТТГ	String	20		required	згідно Кодифікатора адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад	
				koatuu	КОАТУУ	String	10		required	згідно ДК 014-97	
				note	примітка	String	255		nullable		
				strategy	підрозділ Стратегії просторового розвитку території	String	255		nullable	номер підрозділу Стратегії за фактичною нумерацією в її структурі	
				plan	проектне рішення Плану реалізації	String	255		nullable	номер проєктного рішення в Плані реалізації відповідної містобудівної документації	
				label	підпис об'єкта	String	256		nullable		
				precise	точність відображення	LongInteger			0	required	precise
				source	джерело даних	String	255		required		
			shape	shape	Geometry			required			



Обов'язкові атрибути для кожного класу просторових об'єктів в наборах класів Structures, Transport_networks, Engineering_networks, Inf_social_objects, Inf_tourism_objects, Inf_community_facilities, Inf_enterprise_objects, Inf_transport_objects, Inf_engineering_objects				state	статус об'єкту	SmallInteger		0	required	state
				change	проектна зміна статусу	SmallInteger		0	required	change
Planning_elements	settlement	Населені пункти	Polygon	type	тип населеного пункту	SmallInteger			required	settlement_type
				name_ua	назва	String	255		required	
				name_lat	name	String	255		required	
				function	тип населеного пункту за функціями	SmallInteger		0	required	settlement_function
				area	площа	Double			required	
				pop_in	кількість населення існуюча, осіб	LongInteger			required	
				pop_pr	кількість населення, проектна на короткостроковий період, осіб	LongInteger			nullable	
				pop_pro	кількість населення, проектна на середньостроковий період, осіб	LongInteger			required	
	pop_ext	кількість населення, проектна на довгостроковий період, осіб	LongInteger			nullable				
				status	статус межі	SmallInteger		1	required	status
dpt_area	Території, щодо яких надійшли пропозиції	Polygon	name_ua	назва	String	255		required		
			name_lat	name	String	255		required		
			area	площа	Double			nullable		

**ДОДАТОК 3**  
**ПЕРЕЛІК**  
**ТЕРИТОРІЇ, ЩОДО ЯКИХ НАДІЙШЛИ ПРОПОЗИЦІЇ, ЩОДО НЕОБХІДНОСТІ**  
**ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ С. ЧАЙКИ**

1. Пропозиція ТОВ «ДЖЕ.ЕНЕ.СОН.1» врахувати при розробці містобудівного моніторингу генерального плану села Чайки а також упорядкувати межі земельних ділянок **(ДІЛЯНКА 1 , згідно Додатку 4).**

2. Пропозиція Захарченко Олексія Анатолійовича врахувати при розробці містобудівного моніторингу генерального плану села Чайки зміну цільового призначення земельної ділянки. **(ДІЛЯНКА 2 , згідно Додатку 4).**

3. Пропозиція ТОВ «СВЯТОШИНСЬКА НИВА» врахувати при розробці містобудівного моніторингу генерального плану села Чайки а також упорядкувати межі вулиць. **(ДІЛЯНКА 3 , згідно Додатку 4).**



**ДОДАТОК 5**

**ЗАУВАЖЕННЯ ТА ПРОПОЗИЦІЇ ДО ПРОЄКТУ АНАЛІТИЧНОГО ЗВІТУ, ЩО  
НАДІЙШЛИ ПІД ЧАС ГРОМАДСЬКОГО ОБГОВОРЕННЯ (ДЛЯ МІСТОБУДІВНОГО  
МОНІТОРИНГУ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ)**

**ДОДАТОК 6**  
**ВИХІДНІ ДАНІ**

03.12.2024 р. № 8

Сільському голові  
Борщагівської сільської ради  
Бучанського району Київської  
області  
Кудрику О.Т.

ТОВ «ДЖЕ.ЕНЕ.СОН.1» (ідентифікаційний код 42538533) є орендарем земельних ділянок комунальної власності загальною площею 2,2974 га:

земельна ділянка № 1 – площею 0,6495 га, з кадастровим номером 3222485903:02:001:5637,

земельна ділянка № 2 – площею 1,6479 га, з кадастровим номером 3222485903:02:001:5638,

які розташовані за адресою: с. Чайки, вул. Коцюбинського, земельна ділянка, 9, Бучанського району Київської області, цільове призначення яких - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (код згідно з КВЦПЗ – 02.10). Право користування земельними ділянками посвідчується договором оренди землі, який укладено на підставі протоколу земельних торгів (аукціону) від 24.12.2019 р. Державна реєстрація договору оренди землі проведена 21.02.2020 р., номер запису про інше речове право: 35612741; та Договором про внесення змін та доповнень до договору оренди землі, укладеного 24 грудня 2019 року, посвідченого 15.12.2023 р. приватним нотаріусом Бучанського районного нотаріального округу Київської області Михальченко М.М. за реєстровим № 2000, укладеного між Борщагівською сільською радою та ТОВ «ДЖЕ.ЕНЕ.СОН.1» (згідно з Рішенням Борщагівської сільської ради Бучанського району Київської області від 14.12.2023 р. № 64-16-VIII земельну ділянку з кадастровим номером 3222485903:02:001:5622 було поділено на 2 (дві) вищезазначені земельні ділянки без зміни їхнього цільового призначення).

Прошу Вас провести роботи щодо внесення змін до генерального плану села Чайки.

Директор ТОВ «ДЖЕ.ЕНЕ.СОН.1»



Олексій СЬОМКА

Захарченко Олексія Анатолійовича  
ЄДРПОУ 42417223

02.12  
Заява

Просимо Вас внести зміни в генеральний план забудови села Чайки Борщагівської сільської ради у зв'язку з рішенням засновників ТОВ «Мас Едженсі» ЄДРПОУ 42417223 змінити цільове призначення земельної ділянкою площею 0,5 гектара та кадастровий номер 3222485900:04:010:0068, що знаходиться за адресою Київська область, Бучанський район, село Чайки у власності ТОВ «Мас Едженсі» ЄДРПОУ 42417223 з призначення земель для ведення особистого сільського господарства на землю рекреаційного призначення, для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту.

Додаток:

- 1 - Копія витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб – 1 аркуш
- 2 - Копія договору купівлі продажу земельної ділянки – 3 аркуші
- 3 – Копія Витягу з державного Реєстру речових прав – 1 аркуш
- 4 – Протокол ТОВ про зміну призначення земельної ділянки – 1 аркуш

29.11.2024



О.А.

Захарченко О.А.



02.12.2024 № 02/12/24-1

Сільському голові  
Борщагівської сільської ради  
Бучанського району Київської області  
Олесю КУДРИКУ

вул. Ярослава Мудрого, 1А  
с. Петропавлівська Борщагівка, 08129

ТОВ «СВЯТОШИНСЬКА НИВА» (код за ЄДРПОУ 40757275) є орендарем земельних ділянок, загальною площею 11,9459 га, комунальної власності з цільовим призначенням – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (код згідно з КВЦПЗ – 02.10), які розташовані за адресою: Київська область, Бучанський район, с. Чайки, вул. Кошовинського, 9, а саме:

- земельна ділянка № 1 – площею 0,0858 га, з кадастровим номером 3222485900:03:004:0056,
- земельна ділянка № 2 – площею 0,8492 га, з кадастровим номером 3222485900:03:004:0027,
- земельна ділянка № 3 – площею 1,4691 га, з кадастровим номером 3222485900:03:004:0054,
- земельна ділянка № 4 – площею 0,6003 га, з кадастровим номером 3222485900:03:004:0057,
- земельна ділянка № 5 – площею 0,9924 га, з кадастровим номером 3222485903:02:002:0001,
- земельна ділянка № 6 – площею 1,1122 га, з кадастровим номером 3222485903:02:001:0007,
- земельна ділянка № 7 – площею 1,7361 га, з кадастровим номером 3222485900:03:004:0058,
- земельна ділянка № 8 – площею 2,1008 га, з кадастровим номером 3222485900:03:004:0059,
- земельна ділянка № 9 – площею 1,8107 га, з кадастровим номером 3222485903:02:001:0005,
- земельна ділянка № 10 – площею 1,1893 га, з кадастровим номером 3222485903:02:001:0006.

Право користування земельними ділянками посвідчується:

- договором оренди землі, який укладено 24.12.2019 р., б/н, та Договором про внесення змін та доповнень до договору оренди землі, посвідченого 15.12.2023 р. за реєстровим № 1997, укладеного між Борщагівською сільською радою та ТОВ «СВЯТОШИНСЬКА НИВА»;

- договором оренди землі, який укладено 02.07.2021 р. № 2018 та Договором про внесення змін та доповнень до договору оренди землі, посвідченого 15.12.2023 р. за реєстровим № 1999, укладеного між Борщагівською сільською радою та ТОВ «СВЯТОШИНСЬКА НИВА»;

- договором оренди землі, який укладено 02.07.2021 р. № 2019 та Договором про внесення змін та доповнень до договору оренди землі, посвідченого 15.12.2023 р. за реєстровим № 1998, укладеного між Борщагівською сільською радою та ТОВ «СВЯТОШИНСЬКА НИВА».

Прошу Вас провести роботи щодо внесення змін до генерального плану села Чайки.

Директор  
ТОВ «СВЯТОШИНСЬКА НИВА»



Борщагівська сільська рада  
Бучанського району  
Київської області  
**ОДЕРЖАНО**  
Ігор ЮХИМЕНКО  
№ 2154/1006