



ЗАТВЕРДЖЕНО  
ВІДДІЛ МІСТОБУДУВАННЯ ТА  
АРХІТЕКТУРИ ДМИТРІВСЬКОЇ  
СІЛЬСЬКОЇ РАДИ ВІДДІЛ  
МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ  
(44247628)

(найменування уповноваженого органу містобудування та архітектури)

Наказ № 5 від 25.11.2022

**Містобудівні умови та обмеження  
для проектування об'єкта будівництва**

Статус документа: Діючий

Реєстраційний номер ЄДЕССБ MU01:9305-0916-4478-6123

Реєстраційний номер A2979305091636397513 від 25.11.2022

Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення в с.Мила Бучанського району Київської області

(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Нове будівництво, Київська обл., Бучанський район, Дмитрівська територіальна громада, с. Мила (станом на 01.01.2021), в межах кварталів обмежених вулицями Спортивна, Дослідна, Європейська та Дипломатична в с.Мила Бучанського району Київської області

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ДАРТ БІЛДІНГ УКРАЇНА" (44681912), тел.: +38(096)-499-12-02, email: dart.building.ukraine@gmail.com

(інформація про замовників)

3. Кадастровий номер: 3222484405:03:001:5541. Площа: 0.2 га. Цільове призначення: 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку. Функціональне призначення: Ж (Житлові зони) згідно документу: Рішення про затвердження детального плану території в с.Мила Бучанського району Київської області  
Ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної ділянки: відповідає

Документ на земельну ділянку: акт приймання-передачі нерухомого майна, витяг з ДРРП №311406760 від 03.10.2022

Кадастровий номер: 3222484405:03:001:5105. Площа: 0.1 га. Цільове призначення: 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

Функціональне призначення: Ж (Житлові зони) згідно документу: Рішення про затвердження детального плану території в с.Мила Бучанського району Київської області

Ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної ділянки: відповідає

Документ на земельну ділянку: договір купівлі-продажу, ВИТЯГ З ДРРП №315864057 від 23.11.2022

---

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні, документ на земельну ділянку)

4. Відсутні

---

(інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна)

**Містобудівні умови та обмеження:**

1. 18 м (Відповідно до детального плану території. Встановити гранично допустиму висотність згідно Державних будівельних нормативів та за умови дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих та перспективних будівель і споруд.)

---

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. 45 % (Відповідно до рішень детального плану території. З урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до меж сусідніх ділянок та інженерних комунікацій.)

---

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. 450 осіб/га (Відповідно до рішень детального плану території. )

---

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. до ліній регулювання забудови: 3 м  
до існуючих будинків та споруд: 8 м  
до червоних ліній: 6 м

---

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. - зони регулювання забудови - 3 м

---

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

6. згідно містобудівної документації  
- 3 м  
об'єктів інженерних комунікацій  
- 3 м

---

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

---

Начальник відділу  
(посада)

---

(підпис)

---

Головатенко Світлана Анатоліївна  
(прізвище, ім'я, по батькові)

Документ створено в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.  
Дата створення: 29.11.2022

Додаток  
до Порядку ведення реєстру  
містобудівних умов та обмежень  
(пункт 3 розділу I)

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

Наказ відділу містобудування та  
архітектури Дмитрівської сільської ради  
25. 11. 2022 № 5

**Містобудівні умови та обмеження № 5 від 25. 11. 2022  
для проектування об'єкта будівництва:**

**" Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими  
приміщеннями громадського призначення в с.Мила Бучанського району**

**Київської області "**

(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки.

Нове будівництво.

с. Мила, Дмитрівська сільська рада, Бучанський район, Київська область.

2. Інформація про замовника.

Україна, 08112, вул.Садова, 2, с.Дмитрівка, Дмитрівська с.р., Бучанський район, Київська область Код ЄДРПОУ: 44681912

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні.

Відповідас.

Функціональне призначення, відповідно до детального плану території, затвердженого рішенням 21 сесії 8 скликання № 13/21 від 27.09.2022 сельбишна територія — зона багатоквартирної житлової забудови. Цільове призначення земельних ділянок - 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, відповідно до витягів з Державного земельного кадастру номер НВ-0501045212022 від 22.11.2022 та НВ-7401055832022 від 18.11.2022, кадастрові номери: 3222484405:03:001:5105 та 3222484405:03:001:5541 (відповідно).

**Містобудівні умови та обмеження:**

1. Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах.

Умовна висота - 18 метрів. Відповідно до детального плану території. Встановити гранично допустиму висотність згідно Державних будівельних нормативів та за умови дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих та перспективних будівель і споруд.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки **45 %**. Відповідно до рішень детального плану території.

З урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до меж сусідніх ділянок та інженерних комунікацій.

3. Максимальна допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону).

**450 осіб/га**, відповідно до рішень детального плану території.

4. Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд.

Відповідно до рішень генерального плану села Мила та детального плану території.

Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується

- **3 м (не менше)** від червоних ліній житлової вулиці;
- вбудовано-прибудовані частини з приміщеннями громадського призначення до житлових будинків допускається розміщувати по червоній лінії вулиць (п.6.1.23 ДБН Б.2.2-12:2019);
- протипожежні розриви в залежності від ступеня вогнестійкості (табл.15.2 ДБН Б.2.2-12:2019).

Відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів затверджених Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.1996р. № 173, ДБН В.2.3-4: 2015 "Автомобільні дороги. Споруди транспорту" (зі змінами), ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва». Розмістити об'єкт (в тому числі його конструктивні елементи) на ділянці за межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

Забезпечити виконання глави 17 Земельного кодексу України у тому числі щодо забезпечення рівних прав на забудову власників або користувачів суміжних земельних ділянок, з урахуванням протипожежних та санітарних розривів до меж земельних ділянок.

Розробити заходи щодо створення безперешкодного доступу до об'єктів для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення, відповідно до чинного законодавства України.

5. Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

Відповідно до містобудівної документації:

- зони охорони пам'яток культурної спадщини – відсутні;
- межі історичних ареалів – відсутні;
- зони регулювання забудови встановити згідно з п.6.1.22 та п.6.1.23 ДБН Б.2.2-12:2019;
- зони охоронюваного ландшафту – відсутні;

- зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання – відсутні;
- охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду – відсутні;
- зони санітарної охорони відсутні.

Вимоги, щодо охоронних зон пам'яток культурної спадщини визначаються відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». При проектуванні врахувати охоронні зони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, історичні ареали та прибережно-захисні смуги відповідно до ст. 36, 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини», ст. 87-89, 91 «Водного кодексу України», ст. 60, 61, 63 Земельного кодексу України. Проектну документацію розробляти відповідно до законів України "Про пожежну безпеку", «Про об'єкти підвищеної небезпеки», ДБН В.2.-212:2018, «Громадські будинки та споруди», ДБН Б.2.4-1-94 «Планування і забудова сільських поселень», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН А.2.2-3-2012 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН В.2.3-15:2007 «Зовнішні мережі та споруди. Газопостачання», Наказу Міністерства охорони здоров'я України № 173 від 19.06.1996р «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», ДБН А.2.2-1-2003 „Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС) при проектуванні і будівництві”, а також інших діючих будівельних норм, правил та стандартів.

Передбачити виконання нормативних санітарних та протипожежних розривів згідно вимог державних будівельних нормативів.

Виконати інженерну підготовку і захист території відповідно до ДБН.

Забезпечити виконання вимог Законів України «Про благоустрій населених пунктів», «Про природно-заповідний фонд».

Наміри знесення зелених насаджень здійснювати відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 01.08.2006 № 1045 «Про затвердження Порядку видалення дерев, кущів, газонів і квітників у населених пунктах України» та з урахуванням вимог чинного законодавства України.

Забезпечити дотримання відстаней від будівель і споруд, а також об'єктів інженерного забезпечення, до дерев та чагарників відповідно до вимог чинного законодавства України.

Передбачити діяльність об'єктів та споруд з урахуванням існуючої містобудівної ситуації, з дотриманням санітарно-захисних, екологічних, та пожежних норм, згідно специфіки об'єкта будівництва.

Врахувати положення ст.5 закону України «Про основи містобудування».

Якщо під час проведення будь-яких земляних робіт буде виявлено знахідку археологічного або історичного характеру (уламків, посуду, кісток, знарядь праці, зброї та інш.) то згідно ст.36 закону України «Про охорону культурної спадщини» виконавець робіт зобов'язаний зупинити їхнє подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це обласний Центр охорони і наукових досліджень пам'яток культурної спадщини.

а Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.

Відповідно до відомостей ДЗК на земельну ділянку з кадастровим номером: 3222484405:03:001:5105 поширюються обмеження: територія площею 0,0188га розташована в лініях регулювання забудови, та частина земельної ділянки площею 0,0035га обмежена речовими правами третіх осіб – санітарно-охоронна смуги навколо інженерних комунікацій. На земельну ділянку з кадастровим номером: 3222484405:03:001:5541 – поширюються обмеження: територія площею 0,0248га розташована в лініях регулювання забудови, та частина земельної ділянки площею 0,0011га та 0,0150га обмежена речовими правами третіх осіб – санітарно-охоронні смуги навколо інженерних комунікацій.

Відповідно до Додатку И.1 ДБН Б.2.2-12:2019

- 10 м від крайнього проводу ПЛ напругою 10 кВ до житлового будинку і громадських будівель;
- 10 м охоронна зона від газорегуляторного пункту;
- 20 м охоронна зона від крайнього проводу ПЛ 110 кВ;
- 3 м від споруди трансформаторної підстанції до огорожі садибної ділянки;
- 5 м від водопровідних та каналізаційних мереж від фундаментів житлових будинків та громадських будівель;
- відстані від найближчих підземних інженерних мереж до фундаментів будинків і споруд відповідно до Додатку И.2 ДБН Б.2.2-12:2019;
- охоронна зона 3 м від трансформаторної підстанції;
- 10 м від вікон громадської будівлі до трансформаторної підстанції.

При проектуванні враховувати охоронні зони інженерних комунікацій згідно з проектними рішеннями генерального плану та вимогами Розділу 10 «Транспортна інфраструктура» ДБН Б.2.2-12:2019. Згідно з дод. И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 та інших нормативних документів.

Витримати охоронні зони від існуючих та запроєктованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню. Наявність інженерних комунікацій, з відповідними охоронюваними зонами, визначити після виконання інженерно-геодезичних вишукувань.

Дозвіл на проведення топогеодезичних розвідувань отримати в установленому порядку. Вишукування в масштабі 1:500 замовити в спеціалізованій вишукувальній організації.

Інженерні вишукування виконувати у відповідності до ДБН А.2-1-1 (із змінами та доповненнями).

Начальник відділу  
містобудування та архітектури  
Дмитрівської сільської ради

(уповноважена особа відповідно  
уповноваженого органу  
містобудування та архітектури)



(підпис)

Світлана ГОЛОВАТЕНКО

(ПІБ)

25. 11. 2022