

**МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ  
ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА № 15-06/32**

на розробку проектно-кошторисної документації для

об'єкт	Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку вбудованими нежитловими приміщеннями в селі Святопетрівське Бучанського району Київської області
Адреса: Село	Київська область, Бучанський район село Святопетрівське (земельна ділянка з кадастровим номером 3222485800:03:004:0158)
Забудовник	ТОВ «СвятоПетрівБуд»
виданий	замовнику (кому)



ЗАТВЕРДЖЕНО

Юридична особа БІЛОГОРОДСЬКА  
СІЛЬСЬКА РАДА БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ  
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ Відділ  
містобудування, архітектури та  
будівництва Білогородської сільської  
ради Бучанського району Київської  
області (04358477)

(найменування уповноваженого органу містобудування та  
архітектури)

Наказ № 15-12/36 від 22.04.2025

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

Статус документа: Діючий

Реєстраційний номер ЄДЕССБ MU01:6234-1613-1813-4901

Реєстраційний номер A3616234161309746291 від 22.04.2025

Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями в селі Святопетрівське Бучанського району Київської області

(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Нове будівництво, Київська обл., Бучанський район, Білогородська територіальна громада, с. Святопетрівське (станом на 01.01.2021) , .

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СвятоПетрівБуд" (45411266) , тел.: +38(050)-185-12-28 , email: sviatopetrivbud@gmail.com

(інформація про замовників)

3. Кадастровий номер: 3222485800:03:004:0158. Площа: 0.8921 га. Цільове призначення: 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

Функціональне призначення: Територія багатоквартирної житлової забудови згідно документу: рішення LXXVI сесії VIII скликання Білогородської сільської ради № 3383 від 18.02.2025 року

Ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної ділянки: відповідає

Документ на земельну ділянку:

(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. 21 м

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. 45 % ( 45 % відповідно до табл. 6.2 ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», за результатами інсоляційного розрахунку, державного санітарно-епідеміологічного та протипожежного нагляду, нормативних побутових розривів, з урахуванням глави 17 Земельного кодексу України, вимог до організації транспортно-пішохідного руху. Планувальним рішенням передбачити організацію земельної ділянки. Проектування вести з урахуванням вимог ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів». )

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. 260 осіб/га ( 260 чол./га відповідно до детального плану території багатоквартирної житлової забудови з об'єктами обслуговування в селі Святопетрівське Бучанського району Київської області, розробленого ФОП Маркіна М.І., затвердженого рішенням LXXVI сесії VIII скликання Білогородської сільської ради № 3383 від 18.02.2025 року.)

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

4. до червоних ліній: 3 м • відстань від багатоквартирного житлового будинку до червоних ліній житлових вулиць – 3 м,  
до ліній регулювання забудови: 6 м • відстань від багатоквартирного житлового будинку до червоних ліній магістральних вулиць – 6 м  
до ліній регулювання забудови: 0 • відстань від багатоквартирного житлового будинку до червоних ліній житлових вулиць – 3 м, до червоних ліній магістральних вулиць – 6 м, відстань від вбудовано-прибудованих або прибудованих частин житлового будинку з приміщеннями громадського призначення – 0 м;  
до ліній регулювання забудови: 5 м • відстань від зовнішньої стіни будинку до краю під'їзду – 5-7 м для будинків з умовною висотою до 26,50 м;  
до ліній регулювання забудови: 15 м • між фасадами з вікнами багатосекційних житлових будинків заввишки 2-3 поверхи (без урахування мансарди, в якій вікна розташовані в похилих конструкціях даху) слід приймати відстані (побутові розриви) не менше 15 м, заввишки в 4 поверхи і більше – 20 м відповідно до п. 6.1.21 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;  
до ліній регулювання забудови: 20 м • між фасадами з вікнами багатосекційних житлових будинків заввишки 2-3 поверхи (без урахування мансарди, в якій вікна розташовані в похилих конструкціях даху) слід приймати відстані (побутові розриви) не менше 15 м, заввишки в 4 поверхи і більше – 20 м відповідно до п. 6.1.21 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;  
до ліній регулювання забудови: 15 м • при розміщенні багатоквартирних житлових будинків поверховістю від 4 поверхів суміжно з кварталами садибної забудови, мінімально допустимого відстань від фасадів багатоквартирного житлового будинку до меж земельних ділянок садибних будинків слід приймати не менше 15 м, а до стіни найближчого садибного будинку – не менше висоти будинку, відповідно до п. 6.1.22 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;  
до ліній регулювання забудови: 15 м • відстань між фасадами (довгими сторонами) з вікнами протилежно розташованих будинків не менше 15 м при забудові до 4 поверхів, 20 м при забудові більшої поверховості з урахуванням протипожежних вимог; • протипожежні розриви в залежності від ступеня вогнестійкості (табл. 15.2 ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій»);  
до ліній регулювання забудови: 20 м • відстань між фасадами (довгими сторонами) з вікнами протилежно розташованих будинків не менше 15 м при забудові до 4 поверхів, 20 м при забудові більшої поверховості з урахуванням протипожежних вимог; • протипожежні розриви в залежності від ступеня вогнестійкості (табл. 15.2 ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій»);  
до ліній регулювання забудови: 15 м • відстані від житлових будинків до гаражів і відкритих автостоянок приймаються в залежності від кількості легкових автомобілів згідно з табл. 10.6 ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій» (при кількості 11 -50 відстань 15 м);  
до ліній регулювання забудови: 15 м • відстані від вікон житлових і робочих приміщень до в'їздів-виїздів з окремо розташованих підземних гаражів повинні становити не менше ніж 15 м відповідно до п. 6.50 ДБН «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів ДБН В.2.3-15:2007». 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 розривів до меж земельних ділянок. Під час проектування врахувати побутові та протипожежні розриви від існуючих та запроектованих будівель і споруд відповідно до вимог ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будинків і споруд, нормативної інсоляції та освітленості приміщень об'єкту будівництва та приміщень будинків на суміжних ділянках, в тому числі, запроектованих. Проектування вести з урахуванням вимог ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова

територій», ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

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

5. - інше - • 06.01.1 – територія в червоних лініях: частина земельної ділянки площею 0,2198 га потрапляє в межі червоних ліній вулиць і не може бути використана для містобудівних потреб. Відповідно до ст. 18 ЗУ «Про автомобільні дороги» межі вулиці за її шириною визначаються «червоними лініями». Розташування будь-яких об'єктів, будівель, споруд або їх частин у межах «червоних ліній» вулиці не допускається, у зв'язку з чим ці частини відповідно до п. п. 3.1, 3.3 ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів» можуть бути використані тільки для розташування елементів вулиць. - 2198 м<sup>2</sup>
- інше - На ділянку розповсюджуються обмеження: • при проектуванні врахувати, що дана територія проектування розташовується в межах приаеродромної території аеропорту «Київ» (Жуляни), тому будівництво може вплинути на безпеку авіації та створити перешкоди для роботи наземних засобів зв'язку, навігації та спостереження (п.2 статті 69 Повітряного Кодексу України); • 06.01.1 – територія в червоних лініях: частина земельної ділянки площею 0,2198 га потрапляє в межі червоних ліній вулиць і не може бути використана для містобудівних потреб. Відповідно до ст. 18 ЗУ «Про автомобільні дороги» межі вулиці за її шириною визначаються «червоними лініями». Розташування будь-яких об'єктів, будівель, споруд або їх частин у межах «червоних ліній» вулиці не допускається, у зв'язку з чим ці частини відповідно до п. п. 3.1, 3.3 ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів» можуть бути використані тільки для розташування елементів вулиць. Проектування та забудову земельної ділянки провадити у відповідності до положень затвердженої містобудівної документації - детального плану території багатоквартирної житлової забудови з об'єктами обслуговування в селі Святопетрівське Бучанського району Київської області, розробленого ФОП Маркіна М.І., затвердженого рішенням LXXVI сесії VIII скликання Білогородської сільської ради № 3383 від 18.02.2025 року. Передбачити виконання нормативних санітарних та протипожежних розривів згідно вимог діючих державних будівельних норм. Виконати інженерну підготовку і захист території відповідно до діючих державних будівельних норм. Проектну документацію розробляти відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 № 45, ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», вимог ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», ДСП 173 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», ДБН В. 1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.2-14:2018 «Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів. Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд», ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту», ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)» та інших нормативних документів, розроблених та затверджених спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань будівництва і архітектури. - 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. об'єктів існуючих інженерних мереж

- • частина земельної ділянки знаходиться в межах охоронної зони навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (повітряної лінії електропередачі 10 кВ, що проходить по вулиці вздовж північно-східної та південно-східної межі земельної ділянки) – 10 м від проекції крайнього дроту в обидві сторони від лінії; - м об'єктів інженерних комунікацій

- • через земельну ділянку вздовж її північно-східної межі проходить електрокабель високої напруги (10 кВ), відстань від якого, до фундаментів будівель і споруд має становити не менше 0,6 м (Додаток И 1 (обов'язковий) ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій»). - м

згідно містобудівної документації

- На земельну ділянку розповсюджується обмеження 01.05: • частина земельної ділянки знаходиться в межах охоронної зони навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (повітряної лінії електропередачі 10 кВ, що проходить по вулиці вздовж північно-східної та південно-східної межі земельної ділянки) – 10 м від проекції крайнього дроту в обидві сторони від лінії; • через земельну ділянку вздовж її північно-східної межі проходить електрокабель високої напруги (10 кВ), відстань від якого, до фундаментів будівель і споруд має становити не менше 0,6 м (Додаток И 1 (обов'язковий) ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій»). При проектуванні врахувати розриви до існуючих інженерних мереж згідно з додатками И 1, И 2 ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій» та визначити необхідність перенесення або виконання захисних заходів підземних інженерних комунікацій за технічними умовами власників (балансоутримувачів) мереж. Витримати охоронні зони та нормативні відстані від об'єктів транспорту, зв'язку, від існуючих та запроектованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню згідно діючих державних будівельних норм. Розміщення інженерних мереж та збереження охоронних зон від існуючих та запроектованих інженерних комунікацій витримати згідно діючих державних будівельних норм, Правил приєднання електроустановок до електричних мереж, затверджених Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики від 17.01.2013 № 32, ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-39:2008 «Теплові мережі», ДБН В.2.5-20:2018 «Газопостачання», ДБН В.2.3-4-2015 «Споруди транспорту. Автомобільні дороги», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів» та інших. 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. Врахувати вимоги ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», Правил приєднання електроустановок до електричних мереж, затверджених Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики від 17.01.2013 № 32 та наказу від 27.06.2008 № 190 Міністерства з питань житлово-комунального господарства України «Про затвердження Правил користування системами централізованого комунального водопостачання та водовідведення в населених пунктах України». Інженерні вишукування виконувати у відповідності до ДБН А.2-1-1 (із змінами та доповненнями). - м

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





## Містобудівні умови та обмеження

Реєстраційний номер

MU01:6234-1613-1813-4901

Редакція документа

№ 1 від 22.04.2025

Статус документа

Діючий

Дата формування до підпису

22.04.2025

## Перелік підписантів

1. Краснолуцька Ольга Василівна ,в.о. начальника відділу містобудування, архітектури та будівницт

Єдина державна електронна система у сфері будівництва

Сформовано 22.04.2025



**БІЛОГОРОДСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА  
БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ  
ВІДДІЛ МІСТОБУДУВАННЯ, АРХІТЕКТУРИ ТА БУДІВНИЦТВА**  
вул. Володимирська, 33, село Білогородка, Бучанський район, Київська область, 08140  
e-mail: bilogorod.rada@gmail.com, тел.: +38067-457-20-37

НАКАЗ № 15-12/36

«22» квітня 2025 р.

с. Білогородка

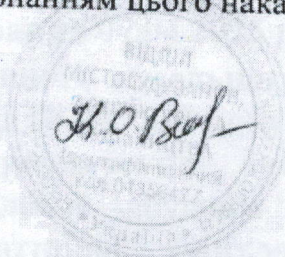
Про затвердження містобудівних умов  
і обмежень для проектування об'єкту будівництва

Керуючись Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про регулювання містобудівної діяльності», Порядком ведення реєстру містобудівних умов та обмежень, затвердженого Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31.05.2017 року № 135, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 09.06.2017 за № 714/30582, Положенням про відділ містобудування, архітектури та будівництва Білогородської сільської ради, затвердженим рішенням VII сесії Білогородської сільської ради Бучанського району Київської області VIII скликання від 20.04.21 № 203, розглянувши звернення ТОВ «СвятоПетрівБуд» про надання містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва.

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити та включити до Реєстру містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва – «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями в селі Святопетрівське Бучанського району Київської області» за адресою: Київська область, Бучанський район, село Святопетрівське, замовник: ТОВ «СвятоПетрівБуд».
2. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

В. о. начальника відділу



Ольга КРАСНОЛУЦЬКА

## ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ в. о. начальника відділу містобудування,  
архітектури та будівництва Білогородської  
сільської ради Бучанського району Київської  
області

№ 15-12/36 від 22 . 04 . 2025 р.

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

№ 15-06/32

Назва об'єкта будівництва.

Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями в селі Святопетрівське Бучанського району Київської області.

#### Загальні дані:

1. Вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки.

Нове будівництво.  
Київська область, Бучанський район, село Святопетрівське.

2. Інформація про замовника.

ТОВ «СвятоПетрівБуд», код ЄДРПОУ: 45411266, місцезнаходження: 08130, Київська обл., Бучанський р-н, село Петропавлівська Борщагівка, вулиця Велика Кільцева, будинок 4-Б, кабінет 210.

3. Відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки.

Цільове призначення земельної ділянки площею 0,8921 га з кадастровим номером 3222485800:03:004:0158 - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (02.03) згідно з:

- Витягом з Державного реєстру речових прав за індексним номером 421388359, дата формування 07.04.2025 року;
- Витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-9957852102025 від 08.04.2025 року.

Функціональне призначення земельної ділянки – територія багатоквартирної житлової забудови відповідно до детального плану території багатоквартирної житлової забудови з об'єктами обслуговування в селі Святопетрівське Бучанського району Київської

області, розробленого ФОП Маркіна М.І., затвердженого рішенням LXXVI сесії VIII скликання Білогородської сільської ради № 3383 від 18.02.2025 року (відповідно до плану функціонального зонування, який є складовою детального плану території: клас класифікаційного угруповання – 01, код виду функціонального призначення території – 10101.0).

### Містобудівні умови та обмеження:

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

21,0 м

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки.

45 % відповідно до табл. 6.2 ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», за результатами інсоляційного розрахунку, державного санітарно-епідеміологічного та протипожежного нагляду, нормативних побутових розривів, з урахуванням глави 17 Земельного кодексу України, вимог до організації транспортно-пішохідного руху. Планувальним рішенням передбачити організацію земельної ділянки.

Проектування вести з урахуванням вимог ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

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

260 чол./га відповідно до детального плану території багатоквартирної житлової забудови з об'єктами обслуговування в селі Святопетрівське Бучанського району Київської області, розробленого ФОП Маркіна М.І., затвердженого рішенням LXXVI сесії VIII скликання Білогородської сільської ради № 3383 від 18.02.2025 року.

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

- відстань від багатоквартирного житлового будинку до червоних ліній житлових вулиць – 3 м, до червоних ліній магістральних вулиць – 6 м, відстань від вбудовано-прибудованих або прибудованих частин житлового будинку з приміщеннями громадського призначення – 0 м;

- відстань від зовнішньої стіни будинку до краю під'їзду – 5-7 м для будинків з умовною висотою до 26,50 м;

- між фасадами з вікнами багатосекційних житлових будинків зверху 2-3 поверхи (без урахування мансарди, в якій вікна роташовані в похилих конструкціях даху) слід приймати відстані

(побутові розриви) не менше 15 м, заввишки в 4 поверхи і більше – 20 м відповідно до п. 6.1.21 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;

- при розміщенні багатоквартирних житлових будинків поверховістю від 4 поверхів суміжно з кварталами садибної забудови, мінімально допустиму відстань від фасадів багатоквартирного житлового будинку до меж земельних ділянок садибних будинків слід приймати не менше 15 м, а до стіни найближчого садибного будинку – не менше висоти будинку, відповідно до п. 6.1.22 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;

- відстань між фасадами (довгими сторонами) з вікнами протилежно розташованих будинків не менше 15 м при забудові до 4 поверхів, 20 м при забудові більшої поверховості з урахуванням протипожежних вимог;

- протипожежні розриви в залежності від ступеня вогнестійкості (табл. 15.2 ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій»);

- відстані від житлових будинків до гаражів і відкритих автостоянок приймаються в залежності від кількості легкових автомобілів згідно з табл. 10.6 ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій» (при кількості 11 -50 відстань 15 м);

- відстані від вікон житлових і робочих приміщень до в'їздів-виїздів з окремо розташованих підземних гаражів повинні становити не менше ніж 15 м відповідно до п. 6.50 ДБН «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів ДБН В.2.3-15:2007».

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 розривів до меж земельних ділянок.

Під час проектування врахувати побутові та протипожежні розриви від існуючих та запроектованих будівель і споруд відповідно до вимог ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будинків і споруд, нормативної інсоляції та освітленості приміщень об'єкту будівництва та приміщень будинків на суміжних ділянках, в тому числі, запроектованих.

Проектування вести з урахуванням вимог ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

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.

На ділянку розповсюджуються обмеження:

- при проектуванні врахувати, що дана територія проектування розташовується в межах приаеродромної території аеропорту «Київ» (Жуляни), тому будівництво може вплинути на безпеку авіації та створити перешкоди для роботи наземних засобів зв'язку, навігації та спостереження (п.2 статті 69 Повітряного Кодексу України);

- 06.01.1 – територія в червоних лініях: частина земельної ділянки площею 0,2198 га потрапляє в межі червоних ліній вулиць і не може бути використана для містобудівних потреб. Відповідно до ст. 18 ЗУ «Про автомобільні дороги» межі вулиці за її шириною визначаються «червоними лініями». Розташування будь-яких об'єктів, будівель, споруд або їх частин у межах «червоних ліній» вулиці не допускається, у зв'язку з чим ці частини відповідно до п. п. 3.1, 3.3 ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів» можуть бути використані тільки для розташування елементів вулиць.

Проектування та забудову земельної ділянки провадити у відповідності до положень затвердженої містобудівної документації - детального плану території багатоквартирної житлової забудови з об'єктами обслуговування в селі Святопетрівське Бучанського району Київської області, розробленого ФОП Маркіна М.І., затвердженого рішенням LXXVI сесії VIII скликання Білогородської сільської ради № 3383 від 18.02.2025 року.

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

Виконати інженерну підготовку і захист території відповідно до діючих державних будівельних норм.

Проектну документацію розробляти відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 № 45, ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», вимог ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», ДСП 173 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», ДБН В. 1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.2-14:2018 «Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів. Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд», ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту», ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)» та інших нормативних документів, розроблених та затверджених спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань будівництва і архітектури.

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

На земельну ділянку розповсюджується обмеження 01.05:

- частина земельної ділянки знаходиться в межах охоронної зони навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи (повітряної лінії електропередачі 10 кВ, що проходить по вулиці вздовж північно-східної та південно-східної межі земельної ділянки) – 10 м від проекції крайнього дроту в обидві сторони від лінії;

- через земельну ділянку вздовж її північно-східної межі проходить електрокабель високої напруги (10 кВ), відстань від якого, до фундаментів будівель і споруд має становити не менше 0,6 м (Додаток И 1 (обов'язковий) ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій»).

При проектуванні врахувати розриви до існуючих інженерних мереж згідно з додатками И 1, И 2 ДБН Б.2.2.-12-2019 «Планування та забудова територій» та визначити необхідність перенесення або виконання захисних заходів підземних інженерних комунікацій за технічними умовами власників (балансоутримувачів) мереж.

Витримати охоронні зони та нормативні відстані від об'єктів транспорту, зв'язку, від існуючих та запроектованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню згідно діючих державних будівельних норм. Розміщення інженерних мереж та збереження охоронних зон від існуючих та запроектованих інженерних комунікацій витримати згідно діючих державних будівельних норм, Правил приєднання електроустановок до електричних мереж, затверджених Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики від 17.01.2013 № 32, ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-39:2008 «Теплові мережі», ДБН В.2.5-20:2018 «Газопостачання», ДБН В.2.3-4-2015 «Споруди транспорту. Автомобільні дороги», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів» та інших.

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.

Врахувати вимоги ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», Правил приєднання електроустановок до електричних мереж, затверджених Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики від 17.01.2013 № 32 та наказу від 27.06.2008 № 190 Міністерства з питань житлово-комунального господарства України «Про затвердження Правил

користування системами централізованого комунального водопостачання та водовідведення в населених пунктах України».

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

7. Вимоги щодо розроблення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, на яких постійно перебуватимуть понад 50 фізичних осіб або періодично перебуватимуть понад 100 фізичних осіб; інших об'єктів будівництва відповідно до переліку, визначеного Кабінетом Міністрів України).

При проектуванні врахувати вимоги розділу «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)» детального плану території багатоквартирної житлової забудови з об'єктами обслуговування в селі Святопетрівське Бучанського району Київської області, розробленого ФОП Маркіна М.І., затвердженого рішенням LXXVI сесії VIII скликання Білогородської сільської ради № 3383 від 18.02.2025 року, якими передбачено створення фонду захисних споруд, який, здійснюється завчасно шляхом пристосування під захисні споруди приміщень у підвальних, цокольних і перших поверхах існуючих і таких, що будуються, будівлях і спорудах при ступені вогнестійкості I, II III, будівництво та обладнання захисних споруд цивільного захисту або споруд подвійного призначення, а також передбачити проектні рішення щодо врахування вимог пожежної та техногенної безпеки.

Відповідно до частини десятої статті 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» проектна документація на будівництво обов'язково має містити розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту, у складі якого може передбачатися будівництво захисних споруд цивільного захисту або споруд подвійного призначення, а також проектні рішення щодо врахування вимог пожежної та техногенної безпеки, для:

- 1) об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, на яких постійно перебуватимуть понад 50 фізичних осіб або періодично перебуватимуть понад 100 фізичних осіб;

- 2) інших об'єктів будівництва відповідно до переліку, визначеного Кабінетом Міністрів України.

Проектні рішення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту мають забезпечувати дотримання вимог доступності для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення.

Необхідність розробки проектних рішень щодо врахування вимог пожежної та техногенної безпеки, а також необхідність передбачення в складі об'єкта будівництва захисних споруд цивільного захисту, або споруд подвійного призначення (у тому числі у вигляді найпростішого

укриття) остаточно визначити проектною документацією з врахуванням ДСТУ 8855:2019 «Визначення класу наслідків (відповідальності)».

Проектування захисних споруд, а також пристосування об'єктів під захисні споруди здійснюється згідно з будівельними нормами і правилами проектування захисних споруд цивільної оборони: ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту», ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)», ДСТУ 8773:2018 «Склад та зміст розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту в складі проектної документації на будівництво об'єктів. Основні положення», Методичні рекомендації щодо розроблення розділу "Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)" в складі проектної документації об'єктів, затверджені НАКАЗОМ МНС України від 10 лютого 2012 року N 485 (з основної діяльності) та іншими нормативними документами, розробленими та затвердженими спеціально уповноваженими центральним органом виконавчої влади з питань будівництва і архітектури.

В. о. начальника відділу  
містобудування, архітектури  
та будівництва Білогородської  
сільської ради

(уповноважена особа відповідного  
уповноваженого органу  
містобудування та архітектури)



Ольга КРАСНОЛУЦЬКА

(підпис)

(П.І.Б.)

«22» квітня 2025 р  
(дата)

ВИТЯГ

з Державного реєстру речових прав

Індексний номер витягу: 421388359  
Дата, час формування: 07.04.2025 10:08:22  
Витяг сформовано: Арвахі Вільям Тамразович, Борщагівська сільська рада Бучанського району Київської області, Київська обл.  
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 66212635, дата і час реєстрації заяви: 03.04.2025 16:52:39

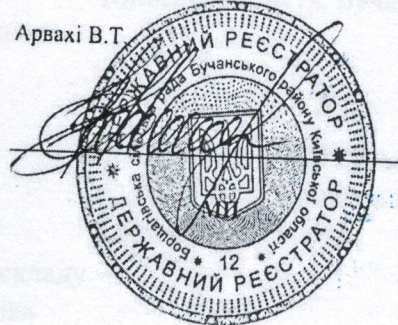
Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 3118826032224  
Тип об'єкта: земельна ділянка  
Кадастровий номер: 3222485800:03:004:0158  
Опис об'єкта: Площа (га): 0.8921

Актуальна інформація про речове право

Номер відомостей про речове право: 59347004  
Тип речового права: право власності  
Дата, час державної реєстрації: 03.04.2025 16:52:39  
Державний реєстратор: Арвахі Вільям Тамразович, Борщагівська сільська рада Бучанського району Київської області, Київська обл.  
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 78237881 від 07.04.2025 10:07:01, Арвахі Вільям Тамразович, Борщагівська сільська рада Бучанського району Київської області, Київська обл.  
Документи, подані для державної реєстрації: відомості з ДЗК, серія та номер: 86155035, виданий 03.04.2025, видавник: Державний земельний кадастр  
Власник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СвятоПетрівБуд", код ЄДРПОУ: 45411266, країна реєстрації: Україна

Витяг сформував: Арвахі В.Т.



*Копія оригіналу директор ТОВ "СвятоПетрівБуд"*

*Генерально О.*



RRP-4HLCBМК9J

**ВИТЯГ**  
**з Державного земельного кадастру про земельну ділянку**

Номер витягу **НВ-9957852102025**  
Дата формування **08.04.2025**  
Строк дії **три місяці з дати формування**  
Надіано на заяву (запит) **Немченко Олеся Володимирівна**  
**08.04.2025, ЗВ-9963839812025**

Дані, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі

Кадастровий номер земельної ділянки **3222485800:03:004:0158**

Власник (користувач):  
Прізвище, власне ім'я, по батькові -----  
(за наявності)/найменування -----  
Податковий номер -----  
Унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності) -----

Загальні відомості про земельну ділянку

Кадастровий номер **3222485800:03:004:0158**  
Місце розташування **Київська область, Бучанський район, с.Святопетрівське**  
Адміністративно-територіальна одиниця

Цільове призначення:

Категорія земель **Землі житлової та громадської забудови**  
Вид цільового призначення земельної ділянки **02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку**

Областний номер масиву, до складу якого входить земельна ділянка -----

Областний номер території, на якій розташовані земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, визначених відповідно до закону про примусове відчуження земельних ділянок з метою суспільної необхідності, до складу якої входить земельна ділянка -----

Областний номер функціональної зони, до складу якої входить земельна ділянка -----



Обліковий номер контуру  
об'єкта будівництва та  
закінченого будівництвом об'єкта,  
розташованого на земельній  
ділянці

Обліковий номер меліоративної  
мережі, складової частини  
меліоративної мережі, яка  
забезпечує гідротехнічну  
меліорацію відповідної земельної  
ділянки

Обліковий номер об'єкта  
інженерної інфраструктури, що  
входить до складу відповідної  
меліоративної мережі, складової  
частини меліоративної мережі

Площа земельної ділянки, гектарів 0.8921

Нормативна грошова оцінка,  
гривень

Дата проведення нормативної  
грошової оцінки

Скасований кадастровий номер  
(номери), у разі коли земельна  
ділянка створена в результаті  
поділу/об'єднання

3222485800:03:004:0147

### Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки

Інформація про документацію  
із землеустрою, на підставі якої  
здійснена державна реєстрація  
земельної ділянки

Технічна документація із землеустрою щодо поділу та  
об'єднання земельних ділянок, 20.03.2025; ТОВ "Інститут  
незалежної експертної оцінки", Асовський Олександр  
Сергійович

Орган, який зареєстрував земельну  
ділянку

Відділ № 6 Управління забезпечення реалізації державної  
політики у сфері земельних відносин Головного управління  
Держгеокадастру в Одеській області  
03.04.2025

Дата державної реєстрації  
земельної ділянки



Відомості про право власності / право постійного користування внесені до Поземельної книги, крім відомостей про речові права, що виникли після 1 січня 2013 року

Вид права існують актуальні відомості з ДРРП

Інформація про власників (користувачів) земельної ділянки

Прізвище, власне ім'я, по батькові існують актуальні відомості з ДРРП (за наявності)/найменування

Громадянство існують актуальні відомості з ДРРП

Реквізити документа, що посвідчує особу -----

Підписний номер/номер та серія (за наявності) паспорта фізичної особи -----

Унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності) -----

Місце проживання/ місцеве відношення -----

Частка у спільній власності існують актуальні відомості з ДРРП

Документ, який є підставою для виникнення права існують актуальні відомості з ДРРП

Документ, що посвідчує право існують актуальні відомості з ДРРП

Відомості про оренду, суборенду згідно з Державним реєстром земель актуальні

Стор. відомостей

Прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності)/найменування -----

Громадянство -----

Реквізити документа, що посвідчує особу -----

Підписний номер/номер та серія (за наявності) паспорта фізичної особи -----

Унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності) -----

Місце проживання/ місцеве відношення -----

Частка у спільній власності -----

Документ, який є підставою для виникнення права -----

Документ, що посвідчує право -----

Стор. відомостей -----

Прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності)/найменування -----

Громадянство -----

Реквізити документа, що посвідчує особу -----

Підписний номер/номер та серія (за наявності) паспорта фізичної особи -----

Унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності) -----

Місце проживання/ місцеве відношення -----

Частка у спільній власності -----

Документ, який є підставою для виникнення права -----

Документ, що посвідчує право -----

Стор. відомостей -----



Площа земельної ділянки, переданої в оренду -----  
Орган, що здійснив державну реєстрацію речового права -----  
Дата державної реєстрації речового права -----  
Строк дії речового права -----

Суборендар:

Прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності)/найменування -----  
Громадянство -----  
Реквізити документа, що посвідчує особу -----  
Податковий номер/номер та серія (за наявності) паспорта фізичної особи -----  
Унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності) -----  
Місце проживання/місцезнаходження -----  
Площа земельної ділянки (її частини), переданої в суборенду -----  
Обліковий номер частини земельної ділянки, на яку поширюється дія договору суборенди -----  
Орган, що здійснив державну реєстрацію речового права -----  
Дата державної реєстрації речового права -----  
Строк дії речового права -----  
Додаткові відомості -----

Відомості про земельний сервітут згідно з Державним реєстром земель

Стан відомостей актуальні  
Вид сервітуту -----  
Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія сервітуту -----



Обліковий номер земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія сервітуту -----  
 Підстава для встановлення земельного сервітуту -----  
 Орган, що здійснив державну реєстрацію сервітуту -----  
 Дата державної реєстрації сервітуту -----  
 Сроок дії сервітуту -----  
 Додаткові відомості -----

Відомості про частину земельної ділянки, на якій може проводитися гідротехнічна меліорація  
 Частина земельної ділянки, на якій може проводитися гідротехнічна меліорація -----  
 Обліковий номер частини земельної ділянки, на якій може проводитися гідротехнічна меліорація -----

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки Території в червоних лініях

Вид обмеження у використанні земельної ділянки -----  
 Обліковий номер частини земельної ділянки, на яку поширюється дія обмеження у використанні земельної ділянки -----  
 Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження 0.329 гектарів  
 Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки Закон ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» 01.10.2019  
 Орган, що здійснив державну реєстрацію обмеження -----  
 Дата державної реєстрації обмеження -----  
 Сроок дії обмеження безстроково

Інформація про документи, на підставі яких відомості про обмеження у використанні земель внесені до Державного земельного кадастру



Реквізити заяви про державну реєстрацію обмеження у використанні земель -----  
Прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності)/ найменування заявника -----  
Інформація про документи, на підставі яких внесені відомості про обмеження у використанні земель -----

#### Відомості про заходи щодо охорони земель і ґрунтів

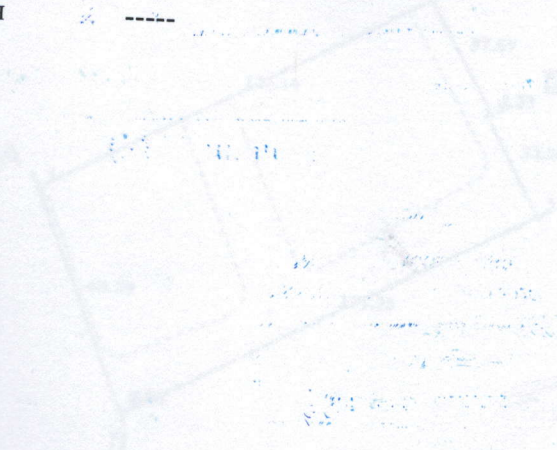
Назва та напрям заходу -----  
Площа -----  
Товщина родючого шару ґрунту, у тому числі об'єм ґрунтової маси -----  
Кошторисна вартість запроєктованих робіт -----  
Строки проведення -----  
Інформація про документи, на підставі яких передбачено здійснення заходу щодо охорони земель і ґрунтів -----

Відомості про ділянки надр, надані у користування відповідно до спеціальних дозволів на користування надрами та актів про надання гірничих відводів, одержаних в порядку інформаційної взаємодії між Державним земельним кадастром, Держгеонадрами та Держпраці (за наявності)

Реєстраційний номер спеціального дозволу на користування надрами -----  
Дата видачі спеціального дозволу на користування надрами -----  
Підстава для надання спеціального дозволу на користування надрами -----  
Вид користування надрами -----  
Відомості про ділянку надр, що надається у користування -----  
Площа ділянки надр, що надається у користування -----  
Вид корисної копалини -----  
Відомості про особу, якій надано спеціальний дозвіл на користування надрами: -----



- Прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності)/ найменування -----
- Реєстраційний номер облікової картки платника податків/ серія (за наявності) та номер паспорта фізичної особи/код згідно з ЄДРПОУ -----
- Строк дії спеціального дозволу на користування надрами -----
- Документ, який засвідчує надання гірничого відводу -----
- Відомості про користувача гірничого відводу (за наявності) -----
- Найменування/ прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності) -----
- Місце надання гірничого відводу -----
- Плани проекції гірничого відводу -----
- Строк дії акта про надання гірничого відводу -----



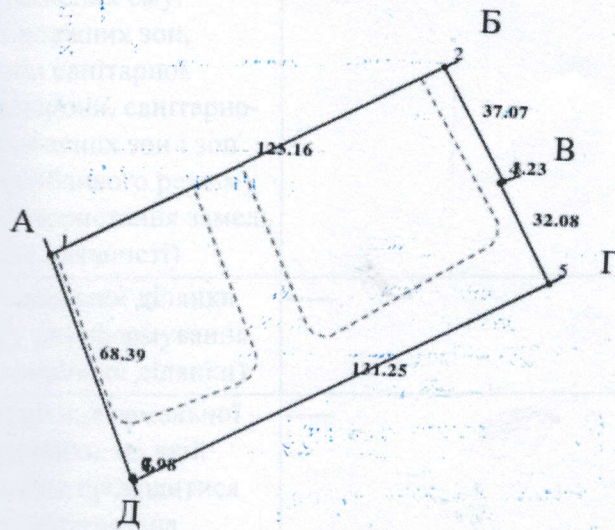
зволів на інформаційної наявності)



Додаток  
до витягу з Державного земельного кадастру  
про земельну ділянку  
від 08.04.2025 р. № 9957852102025

Кадастровий номер земельної ділянки 3222485800:03:004:0158

### КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ



Масштаб 1: 2000



Опис меж:

Від А до Б ТОВ "СвятоПетрівБуд";

Від Б до В ТОВ "СвятоПетрівБуд";

Від В до Г ДОЦЕНКО ОЛЕКСАНДР МИХАЙЛОВИЧ;

Від Г до Д землі загального користування комунальної  
власності;

Від Д до А Маліновська Ганна Миколаївна;



КООРДИНАТИ ПОВОРОТНИХ ТОЧОК МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Номер точки	Назва точки	Відстань (метрів)	Координати (м)	
			X	Y

Місце розташування		Київська область, Бучанський район, с.Святопетрівське
Цільове призначення	Категорія земель	Землі житлової та громадської забудови
	Код цільового призначення	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку
Площа, гектарів		0.8921
Відомості про перенесення в натуру (на місцевість) меж	охоронних зон, прибережних захисних смуг і пляжних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму; використання земель (за наявності)	-----
	земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки)	-----
	частини земельної ділянки, на якій може проводитися гідротехнічна меліорація (за наявності)	-----
Відомості про контури об'єктів нерухомого майна, меліоративних мереж, складових частин меліоративних мереж та точки водовиділу, розташовані на земельній ділянці (за наявності)		-----
Відомості про встановлені межові знаки (у разі формування земельної ділянки)		-----

Розробник документації із землеустрою:

ТОВ "Інститут незалежної експертної оцінки", Асовський Олександр Сергійович

(прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) фізичної особи / найменування юридичної особи)



## ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ

Всього земель, га	У тому числі за земельними угіддями, га:
	012.00 Землі, зайняті поточним будівництвом та відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато)
1	2
Площа земельної ділянки, га 0.8921	0.8921





Кваліфікаційний сертифікат № 000201 від 3 січня 2013 року

Система координат 1963 р.

Система висот Балтійська

- межа земельної ділянки  
кад. № 3222485800:03:004:0158

Замовник: ТОВ "СвятоПетрівБуд"

Святопетрівське Бучанського району Київської області

Для містобудівних умов

Топографічна зйомка  
масштаб 1:2000  
перетин рельєфу через 1 м

Стадія	Лист	Листів
	1	1
ФОП Літвінчук С.О. 2025 р.		



