



ЗАТВЕРДЖЕНО

Юридична особа УПРАВЛІННЯ
СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОГО РОЗВИТКУ
ТЕРИТОРІЇ, АРХІТЕКТУРИ, ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ВЗАЄМОДІЇ З ОРГАНАМИ МІСЦЕВОГО
САМОВРЯДУВАННЯ ТА ДЕРЖАВНОЇ
РЕЄСТРАЦІЇ ХМЕЛЬНИЦЬКОЇ РАЙОННОЇ
ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ
ХМЕЛЬНИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ (26515724)

(найменування уповноваженого органу містобудування та
архітектури)

Наказ № 18-НО від 23.04.2025

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

Статус документа: Діючий

Реєстраційний номер ЄДЕССБ MU01:6935-0405-0561-2184

Реєстраційний номер A3616935040497223574 від 23.04.2025

Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку за адресою вул. Отрадна-3, масив «Отрадноє», Грузевицька сільська рада, Хмельницький район, Хмельницька обл.

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво, Хмельницька обл., Хмельницький район, Чорноострівська територіальна громада (UA68040490000093353) , масив "Отрадноє" вул. Отрадна-3

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГРІН ХІЛЗ ПОДІЛЛЯ" (45275626) , тел.: +38(063)-560-00-12

(інформація про замовників)

3. Кадастровий номер: 6825082200:05:005:0135. Площа: 0.1202 га. Цільове призначення: 02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.
Функціональне призначення: Ж-3 (Зона змішаної житлової забудови середньої поверховості та громадської забудови) згідно документу: Про затвердження Схеми планування території Хмельницького району
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. 14.8 м

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. 46 %

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Відсутні

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

4. до червоних ліній: 6 м

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

5. Відсутні

(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

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

Начальник управління

(посада)

(підпис)

Ващук Вадим Григорович

(прізвище, ім'я, по батькові)

Документ створено в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.

Дата створення: 23.04.2025



Містобудівні умови та обмеження

Реєстраційний номер

MU01:6935-0405-0561-2184

Редакція документа

№ 1 від 23.04.2025

Статус документа

Діючий

Дата формування до підпису

23.04.2025

Перелік підписантів

1. Ващук Вадим Григорович ,Начальник управління

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ начальника управління соціально-економічного розвитку території, архітектури, забезпечення взаємодії з органами місцевого самоврядування та державної реєстрації Хмельницької РДА від 23.04.2025 р. № 18-НО

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку за адресою вул.Отрадная-3, масив «Отрадное», Чорноострівська територіальна громада, Хмельницький район, Хмельницька область, кадастровий номер 6825082200:05:005:0135
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво, Хмельницька область, Хмельницький район, Чорноострівська територіальна громада, масив «Отрадное», вул.Отрадная-3, кадастровий номер 6825082200:05:005:0135.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «ГРІН ХІЛЗ ПОДІЛЛЯ» (код ЄДРПОУ 45275626), адреса реєстрації: Україна, 31317, Хмельницька обл., Хмельницький р-н, територіальна громада Чорноострівська, масив "Отрадное" вул. Отрадная-1, будинок 2.

(інформація про замовника)

3. Земельна ділянка приватної форми власності – 02.10 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (категорія – Земельні ділянки житлової забудови (земельні ділянки, які використовуються для розміщення житлової забудови (житлові будинки, гуртожитки, господарські будівлі та інше); земельні ділянки, які використовуються для розміщення, кадастровий номер земельної ділянки 6825082200:05:005:0135 площею 0.1202 га відповідно до Схеми планування території Хмельницького району, затвердженої рішенням сесії Хмельницької районної ради від 01.03.2018 року №29-24/2018.

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

(інформація про існуючі об'єкти нерухомості)

Містобудівні умови та обтяження:

1. Гранична висота споруд - 14,8 м
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)
2. Максимально допустимий відсоток забудови – 46 %
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)
3. Максимально допустима щільність населення для цього об'єкта – не застосовується
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)
4. При проектуванні врахувати розриви від існуючих будівель та споруд відповідно до вимог ДБН Б.2.2.-12:2019 «Планування і забудова територій» (п.15.2 вимоги до протипожежних відстаней та табл.15.2) врахувати вимоги ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва». Забезпечити виконання вимог Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів та виконати заходи щодо охорони довкілля.
(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)
5. Передбачити виконання вимог діючих ДБН та нормативно-правових актів, зокрема ДБН Б.2.2.-12:2019 «Планування і забудови територій ». Передбачити виконання вимог Державних санітарних правил і норм та екологічного законодавства з дотримання вимог природоохоронного законодавства (ДБН А.2.2.-1-2003). Передбачити максимальне збереження зелених насаджень, а також передбачити благоустрій прилеглої території необхідний для обслуговування очисних споруд. Враховуючи законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва відповідно до земельних ділянок та будівель, що отримують місце будівництва відповідно до ст. 5 Закону України «Про основи містобудування». Проектними рішеннями надати об'єкту будівництва сучасних архітектурних рішень із застосуванням новітніх технологій. На підставі розробленого та погодженого органами санітарного нагляду розділу оцінки впливу на навколишнє середовище витримати санітарну та шумову зони до громадських та житлових об'єктів. Врахувати вимоги ст. 5 Закону України «Про основи містобудування». Вразі виявлення під час земляних робіт знахідок археологічного або історичного характеру, зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відділ охорони пам'яток історії та культури у Хмельницькій області та орган місцевого самоврядування. Відновлення земляних робіт можливо лише згідно письмового дозволу Департаменту інформаційної діяльності, культури, національностей та релігії – органу охорони культурної спадщини Хмельницької області після археологічного обстеження даної території. Забезпечити виконання вимог Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів та виконати заходи щодо охорони довкілля.
Виконання заходів у сфері цивільного захисту населення передбачити згідно з нормами та ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно – технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)», відповідно до положень постанови КМУ від 09.01.2014 № 6 «Про затвердження переліку об'єктів, що належать суб'єктам господарювання, проектування яких здійснюється з урахуванням вимог інженерно – технічних заходів цивільного захисту», Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення вимог цивільного захисту під час планування та забудови територій від 29.07.2022 р. №2486-IX.
(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природо-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)).
6. Врахувати інженерні мережі, охоронні зони та нормативні відстані до них. Витримати охоронні зони згідно ДБН В.2.2-12:2019 додод.8.1,8.2,8.3 від існуючих та запроєктованих інженерних комунікацій. Охоронні зони мереж – згідно з додатком И.1 (обов'язковий) ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

Начальник управління

(уповноважена особа відповідного уповноваженого
Органу містобудування та архітектури)



Вадим ВАЩУК
(П.І.Б.)



УКРАЇНА

ХМЕЛЬНИЦЬКА РАЙОННА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ

ХМЕЛЬНИЦЬКА РАЙОННА ВІЙСЬКОВА АДМІНІСТРАЦІЯ

Управління соціально-економічного розвитку території, архітектури, забезпечення взаємодії з органами місцевого самоврядування та державної реєстрації

вул. Кам'янецька, 122/2, м. Хмельницький, 29018

тел./факс (0382) 67-09-30, E-mail: zhkg-km-rda@km-rda.gov.ua Код ЄДРПОУ 26515724

НАКАЗ

23.04.2025 р.

м. Хмельницький

№ 18-НО

Про затвердження містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва

Відповідно до законів України «Про архітектурну діяльність», «Про регулювання містобудівної діяльності», ст. ст. 29,40 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення містобудівної діяльності», наказу Мінрегіону України від 19.05.2017 № 125 «Про затвердження Змін до Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 09.06.2017 № 717/30585, наказу Мінрегіону України від 31.05.2017 № 135 «Про затвердження Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 09.06.2017 № 714/30582 та розглянувши заяву гр.Гакало Валентина Володимировича від 22.04.2025 року на видачу містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва – нове будівництво багатоквартирного житлового будинку за адресою вул.Отрадна-3, масив «Отрадне», Чорноострівська територіальна громада, Хмельницький район, Хмельницька область, кадастровий номер 6825082200:05:005:0135

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва – нове будівництво багатоквартирного житлового будинку за адресою вул.Отрадна-3, масив «Отрадне», Чорноострівська територіальна громада, Хмельницький район, Хмельницька область, кадастровий номер 6825082200:05:005:0135.
2. Забудовнику: ТОВ «ГРІН ХІЛЗ ПОДІЛЛЯ» (код ЄДРПОУ 45275626)
 - 2.1. Отримати вихідні дані на проектування та замовити в організації, що має відповідний кваліфікаційний сертифікат, розроблення проекту.
 - 2.2. Забезпечити розроблення, погодження та затвердження проектної документації на будівництво із дотриманням вихідних даних на проектування, технічних умов, відповідно до вимог законодавства та державних будівельних норм, стандартів і правил.
 - 2.3. Після затвердження проектної документації, надати її основні креслення до управління соціально – економічного розвитку території, архітектури, забезпечення взаємодії з органами місцевого самоврядування та державної реєстрації райдержадміністрації для забезпечення здійснення контролю за дотримання положень містобудівної та проектної документації, проведення містобудівного моніторингу та ведення містобудівного кадастру.
3. Контроль за виконанням наказу залишаю за собою.

Начальник управління



Вадим ВАЩУК

МІСТОБУДІВНИЙ РОЗРАХУНОК на об'єкт

**Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку за
адресою вул. Отрадная-3, масив «Отрадное», Грузевицька сільська
рада, Хмельницький район, Хмельницька обл.**

Кадастровий номер земельної ділянки 6825082200:05:005:0135

Замовник

ТОВ «ГРІН ХІЛЗ ПОДІЛЛЯ»

м. Хмельницький

СКЛАД:

- 1 Підстава для розроблення містобудівного розрахунку – лист замовника (копія).
- 2 Пояснювальна записка .
 - 2.1 Загальні дані.
 - 2.2 Аналіз містобудівної ситуації.
 - 2.3 Характеристика земельної ділянки та існуючої забудови.
 - 2.4 Характеристика намірів забудови.
 - 2.5 Розрахунки умов та обмежень земельної ділянки, порівняльний аналіз намірів забудови.
 - 2.6 Пропозиції щодо забудови.
- 3 Описова частина.
- 4 Графічна частина.
 - 4.1 Ситуаційний план, ситуаційна схема.
 - 4.2 Схема генерального плану М 1:500.
 - 4.3 Візуалізація 1
 - 4.4 Візуалізація 2
 - 4.5 Візуалізація 3

2. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

2.1 Загальні дані.

Містобудівний розрахунок на «**Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку за адресою вул. Отрадная-3, масив «Отрадное», Грузевицька сільська рада, Хмельницький район, Хмельницька обл.**» виконано на ділянці кадастровий номер - № 6825082200:05:005:0135 площею 0,1202 га., яка є власністю ТОВ «ГРІН ХІЛЗ ПОДІЛЛЯ», код ЄДРПОУ 45275626.

Головною метою розроблення містобудівного розрахунку з техніко-економічними показниками запланованого будівництва є визначення існуючого стану земельної ділянки та аналіз містобудівної ситуації, яка склалася, на предмет можливості будівництва вищевказаного об'єкта, визначення граничних відстаней від складових частин об'єкту будівництва до існуючих будинків та споруд, інших планувальних обмежень, в тому числі забезпечення дотримання пожежних та санітарно-гігієнічних вимог згідно діючих нормативних документів.

2.2 Аналіз містобудівної ситуації.

Земельна ділянка, на якій пропонується розмістити об'єкт, знаходиться на території Грузевицької сільської ради Хмельницького району, Хмельницької області, у масиві «Отрадное».

Цільове призначення (використання) земельної ділянки:

02.10 Для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

Земельна ділянка виділена в натурі на місцевості, в межах згідно з планом.

Категорія земель: Землі житлової та громадської забудови.

Земельна ділянка межує:

з півночі – землі комунальної і приватної власності; зі сходу – землі приватної власності; з півдня – землі приватної власності; з заходу – землі приватної власності.

2.3 Характеристика земельної ділянки та існуючої забудови.

Земельна ділянка площею 0,1202.

Рельєф ділянки має рівний характер без значних ухилів.

Озеленення території характеризується самосівними травами і чагарниками.

З інженерних мереж – на ділянці відсутні інженерні мережі.

Земельна ділянка вільна від забудови.

2.4 Характеристика намірів забудови.

Проектом планується **нове будівництво багатоквартирного житлового будинку і благоустрій території**. В проектуваному будинку заплановано близько 20-24-х квартир, приміщення загального користування і нежитлові приміщення.

Під'їзд до об'єкту передбачається з проїзду з боку вул. Отрадная-3.

Підходи - з боку вул. Отрадная-3.

2.5 Розрахунки умов та обмежень забудови земельної ділянки, порівняльний аналіз намірів забудови.

Дані містобудівного розрахунку

№п/п	Показники	Одиниці виміру	Величини в одиницях виміру
1	2	3	4
1	Площа земельної ділянки під забудову	га	0,1202
2	Гранична щільність забудови	м ² корисної площі на 1 гектар; осіб на 1 гектар (для житлових будинків)	200
3	Граничний відсоток забудови земельної ділянки	%	46
4	Гранична площа забудови земельної ділянки	м ²	550
5	Елементи благоустрою на земельній ділянці:		малі арх. форми відпов. до ДБН
	Для житлової забудови необхідні розрахункові площі майданчиків (з врахуванням нормативних відстаней)		
	ігрові для дітей дошкільного та молодшого шкільного віку	м ²	25
	для відпочинку дорослого населення	м ²	4
	для занять фізкультурою	м ²	4
	для збирання побутових відходів	м ²	2-3
	для вигулу собак	м ²	18-20
	для тимчас. стоянки велосипедів	м ²	4-5
6	Майданчики для автостоянок (з врахуванням нормативних відстаней)	машино-місце	10-11
7	Мінімальні відступи будівлі/споруди:		
	від червоних ліній	м	6
	ліній регулювання забудови	м	-
	від меж земельної ділянки:	м	1
	від суміжних будівель/споруд/меж ділянок	м	-
	від інженерних мереж та комунікацій	м	Відповідно до норм
	від існуючих зелених насаджень	м	Відповідно до норм

	від об'єктів, з іншими планувальними обмеженнями*	м	Відповідно до норм
8	Гранична висота будівлі/споруди	м	14,8
9	Гранична поверховість будівлі/споруди	поверх	3
10	Черговість будівництва (при потребі)	черга(и)	1

2.6 Пропозиції щодо забудови.

Техніко-економічні показники будівлі

(уточнюються проектом і не будуть перевищені)

№п/п	Показники	Одиниці виміру	Величини в одиницях виміру
1	2	3	4
1	Площа забудови	м ²	550
2	Відсоток забудови земельної ділянки	%	46
3	Поверховість	поверх	3
4	Гранична висота будинку	м	14,8
5	Загальна площа будівлі	м ²	1500
6	Загальна площа квартир	м ²	800
7	Кількість квартир	шт.	17
8	Загальний будівельний об'єм	м ³	6500

3. Описова частина

На ділянці планується **Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку за адресою вул. Отрадна-3, масив «Отрадне», Грузевицька сільська рада, Хмельницький район, Хмельницька обл.**

Проектований будинок буде мати підземний поверх і три поверхи з кватирами.

На ділянці передбачається благоустрій території: розчистка території від чагарникових насаджень, планування території, додаткове озеленення території, влаштування під'їздів та пішохідних доріжок до будівлі, влаштування майданчиків для відпочинку, а також майданчиків для вело- та автостоянок.

Підземний поверх – Технічні і допоміжні приміщення

Перший - третій поверхи - Кватири.

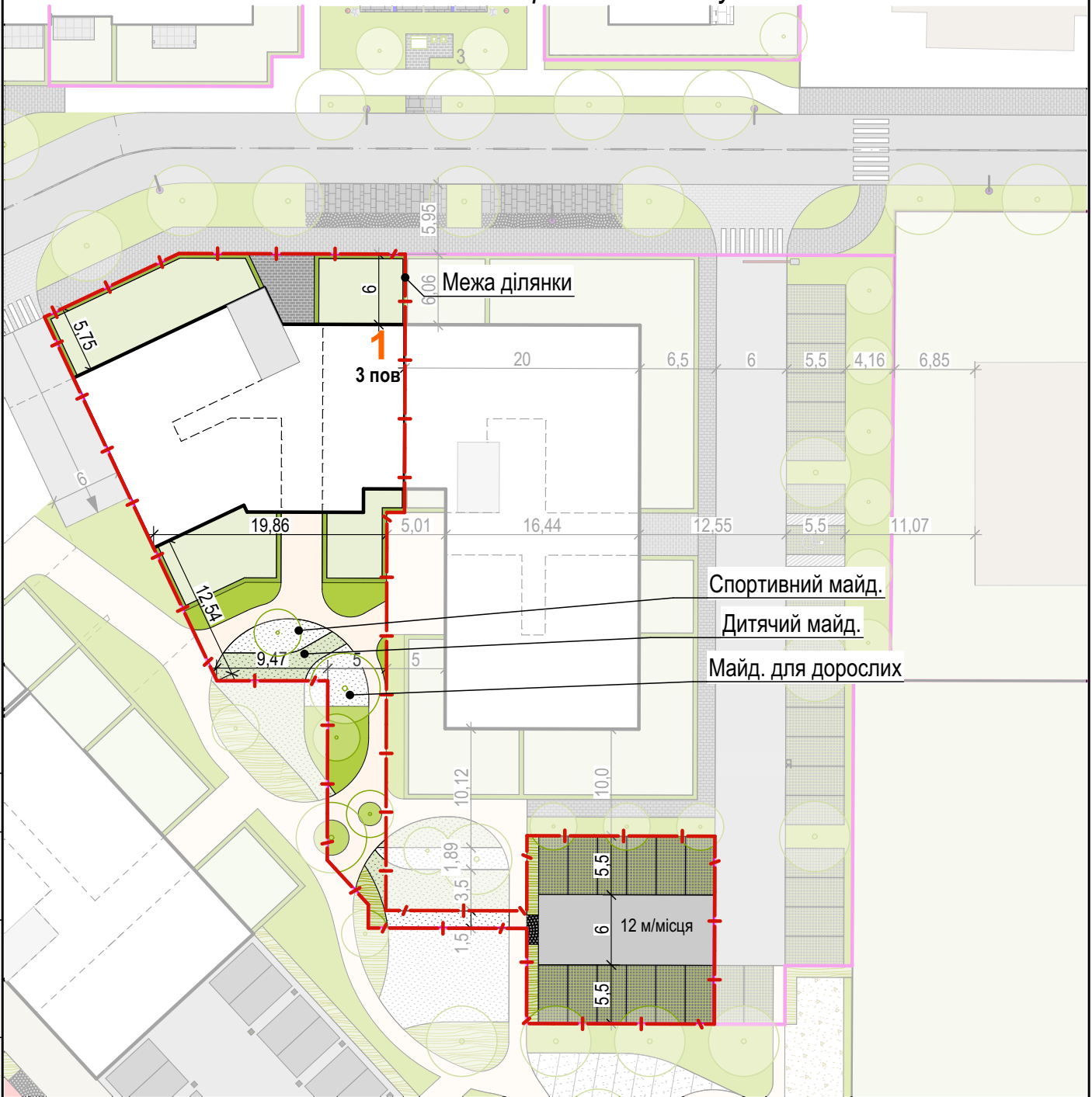
Під'їзди до будівлі організуються з вул. Отрадна-3.

Автомобільні стоянки для постійного зберігання автомобілів і відвідувачів передбачено на території ділянки.

Підходи до будівлі організовано зі всіх сторін.

З метою забезпечення комфортного середовища для **маломобільних груп** населення проектом передбачається: входи в будівлю з рівня землі; розрахунковий ухил по ділянці менше 1-4%; спеціалізовані паркомісця на стоянці транспортних засобів; тротуари шириною не менше - 1,80м; в усіх місцях перетину пішохідних шляхів/тротуарів з проїздами проходи по всій ширині тротуару, без бордюрів, з плавними ухілами не більше 1:12.

Схема генерального плану



1. Багатоквартирний житловий будинок

Погоджено

Зам. інв. №

Підпис і дата

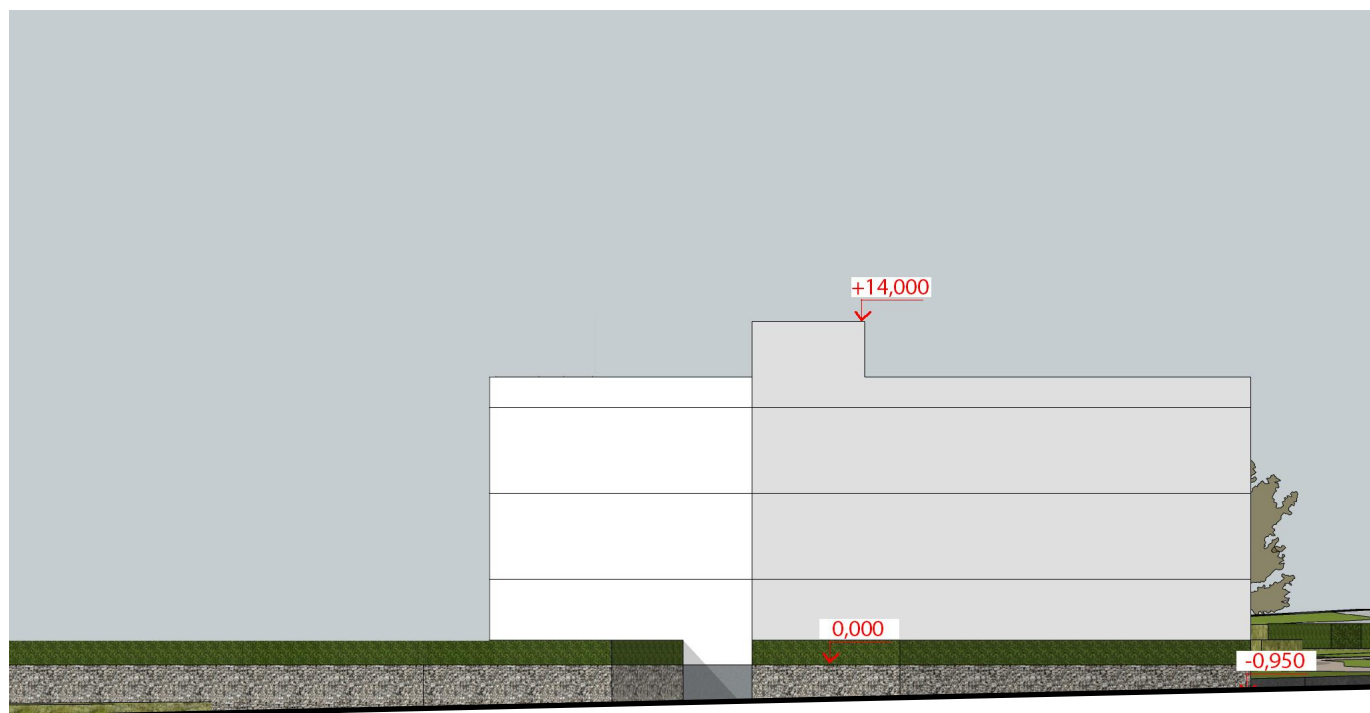
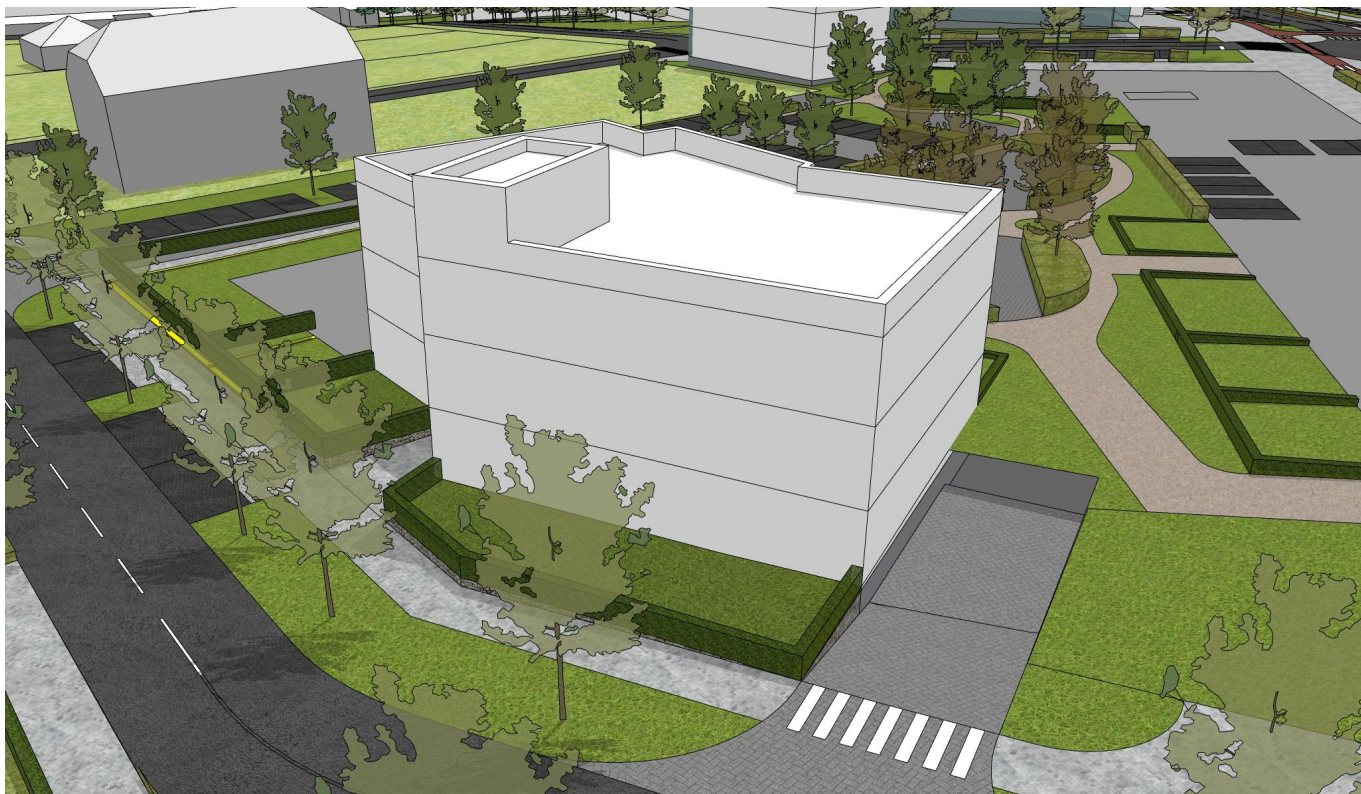
Інв. № ор.

Містобудівний розрахунок

Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку за адресою вул. Отрадна-3, масив «Отрадноє», Грузевицька сільська рада, Хмельницький район, Хмельницька обл.

Змін.	Кільк.	Аркуш	№ док.	Підпис	Дата				
						Багатоквартирний житловий будинок	Стадія	Аркуш	Аркушів
							ЕП	2	
					2024	Схема генерального плану			

ЗД зображення і фасад



Погоджено				

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

<p>Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку за адресою вул. Отрадна-3, масив «Отрадноє», Грузевицька сільська рада, Хмельницький район, Хмельницька обл.</p>					
Змін.	Кільк.	Аркуш	№ док.	Підпис	Дата
<p>Багатоквартирний житловий будинок</p>					
<p>ЗД зображення і фасад</p>					
2024					

Стадія	Аркуш	Аркушів
ЕП	4	