ЗАТВЕРДЖЕНО

Юридична особа Відділ архітектури та будівельного інспектування Пристоличної сільської ради (44370879)

(найменування уповноваженого органу містобудування та архітектури)

Наказ № 1/13-03 від 16.01.2026

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

Статус документа: Діючий

Реєстраційний номер ЄДЕССБ MU01:9757-2432-1033-5243 Редакція № 2

Реєстраційний номер A3749757243201946633 від 28.10.2025

Нове будівництво комплексу багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та об'єктами громадського призначення по вул. Фестивальній в с. Щасливе Бориспільського району Київської області

(назва об'єкта будівництва)

### Загальні дані:

1. Нове будівництво, Київська обл., Бориспільський район, Пристолична територіальна громада, с. Щасливе (станом на 01.01.2021), вулиця Фестивальна

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СОВА ІНВЕСТ" (43623053) , тел.: +38(097)-070-00-13 , email: kotvickij825@gmail.com

(інформація про замовників)

3. Кадастровий номер: 3220888001:01:004:0115. Площа: 2.1356 га. Цільове призначення: 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.
Функціональне призначення: Ж-3 (Багатоквартирна житлова забудова (зона багатоквартирної житлової забудови)) згідно документу: Про затвердження Детального плану території земельної ділянки площею 2,1356 га, кадастровий номер 3220888001:01:004:0115 по вул. Фестивальна в с. Щасливе Бориспільського району Київської області
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. 20 м

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. 45 %

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. 260 осіб/га

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

4. до червоних ліній: Не застосовується Відповідно до державних будівельних норм
до існуючих інженерних мереж: Не застосовується При розробленні проекту врахувати існуючі інженерні мережі, які знаходяться на території об’єкта будівництва та на сусідніх територіях, їх охоронні зони та нормативні відстані до них відповідно до вимог розд.11 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Отримати ТУ відповідних інженерних служб населеного пункту, необхідних для функціонування об’єкту будівництва. За необхідності винесення інженерних мереж з плями забудови, погодити винесення мереж з відповідними інженерними службами населеного пункту.
до існуючих будинків та споруд: Не застосовується Проектування об’єкту будівництва проводити з дотриманням санітарних розривів та протипожежних відстаней до існуючих будівель і споруд, державних будівельних норм та нормативно-правових актів, не порушуючи межі земельних ділянок. Також врахувати побутові та протипожежні розриви від існуючих будівель і споруд відповідно до п.15.2 та табл.15.2 та 15.3 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та ДБН В.1.1.7:2016 «Пожежна безпека об`єктів будівництва. Загальні вимоги».

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

5. - інше - На підставі статті 69 "Повітряного кодексу України" та "Положення про використання повітряного простору України", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 06.12.2017 №954, місця розташування і висоти об'єктів на приаеродромній території та об'єктів діяльність яких може вплинути на безпеку польотів і роботу радіотехнічних приладів цивільної авіації, погоджуються з експлуатантом аеродрому, уповноваженим органом з питань цивільної авіації. На час воєнного стану погодження здійснювати з врахуванням положень постанови КМУ від 24 червня 2022 р. № 722 - 0 м²
   - інше - Передбачити виконання нормативних санітарних та протипожежних розривів згідно діючих державних будівельних норм. Виконати інженерну підготовку і захист території. Проектну документацію розробляти згідно з рішеннями детального плану території та 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», ДБН В.2.2-15-2019 "Житлові будинки. Основні положення", ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДСП 173-96 «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.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд» та інших будівельних норм, державних стандартів і правил». - 0 м²
   - санітарно-захисна зона - Мережа госпитного водопостачання - 5 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
   - Площа в межах червоних ліній згідно з рішеннями детального плану території - 275 м²
   об’єктів існуючих інженерних мереж
   - Повітряна лінія електропередачі 0,4 кВ - 2 м
   об’єктів існуючих інженерних мереж
   - Кабельна лінія електропередачі 0,4 кВ – 0,6 м (до фундаментів будинків та споруд) та 1,0 м (до проїжджої частини вулиці); - 0.6 м
   об’єктів інженерних комунікацій
   - Мережа газопроводу низького тиску - 2 м
   об’єктів інженерних комунікацій
   - Мережа самопливної каналізації (побутова) - 3 м
   об’єктів інженерних комунікацій
   - Трансформатора підстанція 10/0,4 кВ (протипожежна відстань визначається відповідно до табл. 15.9 ДБН Б.2.2-12:2019) - 3 м
   об’єктів транспорту
   - Наземні гаражі за межами проектування - 15 м
   об’єктів інженерних комунікацій
   - ГРП (газорегуляторний пункт) - 10 м

---

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

Примітка -
Згідно з п.10 ст 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.

Виправлено технічну помилку в містобудівних умовах та обмеженнях MU01:9757-2432-1033-5243 від 28.10.2025 року для проектування об’єкта будівництва в частині:
- назва об’єкту будівництва - зазначити нову назву «Нове будівництво комплексу багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та об'єктами громадського призначення по вул. Фестивальній в с. Щасливе Бориспільського району Київської області»

## Перелік документів, які втрачають чинність

| № | Реєстраційний номер документа, що втрачає чинність | Редакція |
|---|---|---|
| 1 | MU01:9757-2432-1033-5243 | 1 |

| Начальник відділу | | Сова Володимир Григорович |
|---|---|---|
| (посада) | (підпис) | (прізвище, ім'я, по батькові) |

Документ створено в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.
Дата створення: 16.01.2026

Відомості про
реєстрацію документа

## Містобудівні умови та обмеження

| | |
|---|---|
| Реєстраційний номер | MU01:9757-2432-1033-5243 |
| Редакція документа | № 2 від 16.01.2026 |
| Статус документа | Діючий |
| Дата формування до підпису | 16.01.2026 |

## Перелік підписантів

1. Сова Володимир Григорович ,Начальник відділу

Додаток
Наказ про затвердження №1/13-03 від 16.01.2026

**Відділ архітектури та будівельного інспектування**
**Пристоличної сільської ради**
**Бориспільського району**
**Київської області**

08325 с. Щасливе Бориспільського району Київської області, вул.. Фестивальна,39, +38 (096) 5522732
prystol_arh@ukr.net

НАКАЗ

Від 16.01.2026 №1/13-03

с. Щасливе

Про внесення виправлення технічної помилки в містобудівних умовах та обмеженнях MU01:9757-2432-1033-5243 від 28.10.2025 року

Відповідно до Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про регулювання містобудівної діяльності» при виявленні технічної помилки в містобудівних умовах та обмеженнях MU01:9757-2432-1033-5243 від 28.10.2025 року

НАКАЗУЮ:

1. Виправити технічну помилку в містобудівних умовах та обмеженнях MU01:9757-2432-1033-5243 від 28.10.2025 року для проектування об’єкта будівництва в частині:
   - назва об’єкту будівництва - зазначити нову назву «Нове будівництво комплексу багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та об'єктами громадського призначення по вул. Фестивальній в с. Щасливе Бориспільського району Київської області».
2. Контроль за виконанням даного наказу залишаю за собою.

**Начальник Відділу** **Володимир СОВА**

**Відділ архітектури та будівельного інспектування**
**Пристоличної сільської ради**
**Бориспільського району**
**Київської області**

08325 с. Щасливе Бориспільського району Київської області, вул.. Фестивальна,39, +38 (096) 5522732
prystol_arh@ukr.net

# НАКАЗ

Від 28.10.2025 №170/13-03

с. Щасливе

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

Відповідно до Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про регулювання містобудівної діяльності» та розглянувши містобудівні умови та обмеження для проектування об’єкта будівництва «Нове будівництво комплексу багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та об'єктами громадського призначення по вул. Фестивальній в с. Щасливе Бориспільського району Київської області» надані ТОВ «СОВА ІНВЕСТ»

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити містобудівні умови та обмеження для проектування об’єкта будівництва «Нове будівництво комплексу багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та об'єктами громадського призначення по вул. Фестивальній в с. Щасливе Бориспільського району Київської області»
2. Контроль за виконанням даного наказу залишаю за собою.

**Начальник Відділу** **Володимир СОВА**




*Система координат державна*

*Система висот Балтійська*

-межа земельної ділянки
3220888001:01:004:0115

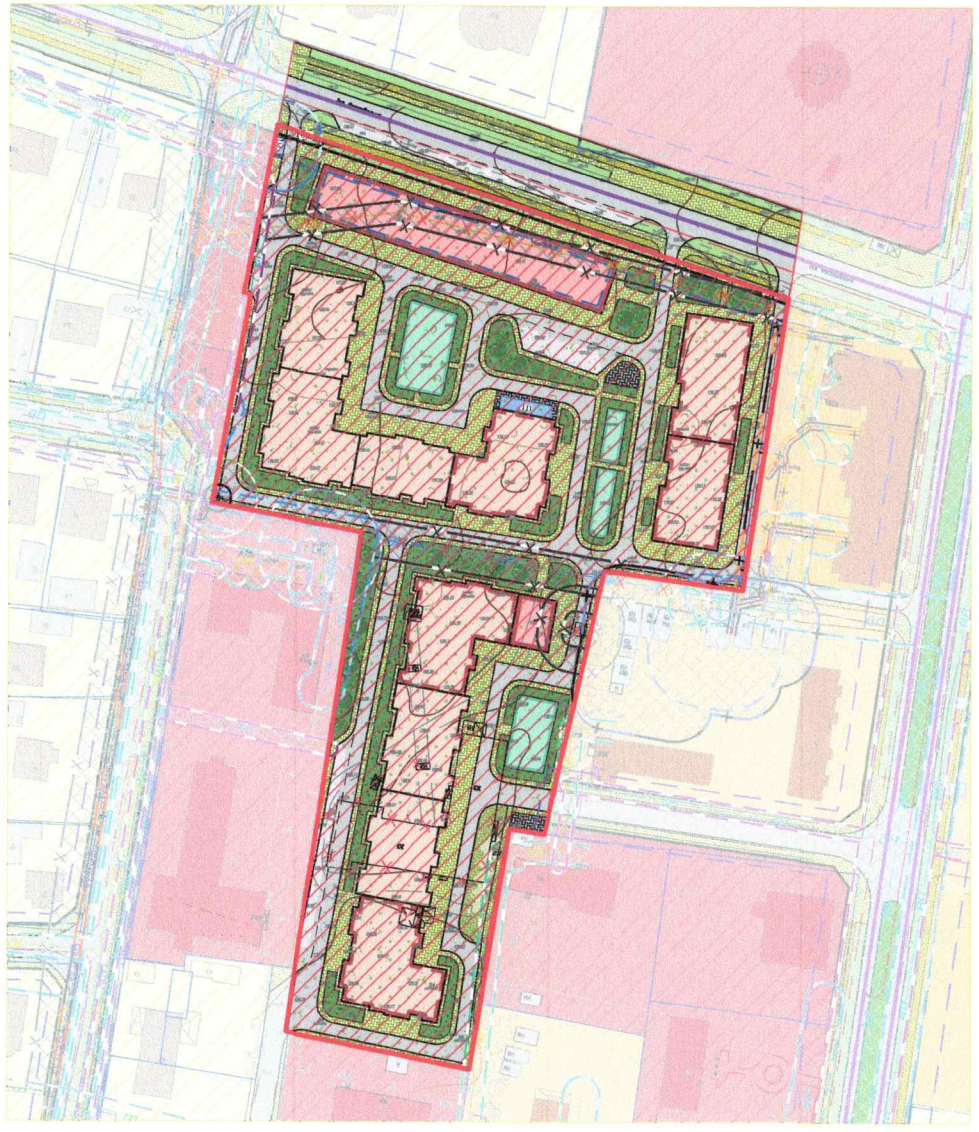
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | *Київська область, Бориспільський район с.Щаслив, вул. Фестивальна* | | |
| *Виконав* | *Мирончик М.П.* | | *08.25* | *Замовник: ОК ЖБК КЛЕН ІНВЕСТ* | | |
| | | | | *Викопіювання з топографо-геодезичного плану* | *Стадія* | *Аркуш* | *Аркушів* |
| | | | | | *РП* | *1* | *1* |
| | | | | *Масштаб 1:2000 перетин рельєфу через 1.0 м* | *ФОП Мирончик М.П. Київ 2025 рік* | |

Додаток
Тип документа: Містобудівна документація

# Витяг із містобудівної документації
# Пристоличної сільської ради Бориспільського району Київської області

Підстави формування:
- територія Пристоличної сільської ради (Пристоличної територіальної громади), відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 12 червня 2020р. №715-р "Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Київської області". Адміністративний центр - село Щасливе;
- рішення 2010-24-VIII від 06.04.2023 Пристоличної сільської ради "Про затвердження Детального плану території земельної ділянки площею 2,1356 га, кадастровий номер 3220888001:01:004:0115 по вул. Фестивальна в с. Щасливе Бориспільського району Київської області

**Маштаб 1:2000**



**УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:**

**МЕЖІ:**

ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

**ТЕРИТОРІЙ В МЕЖАХ ПРОЄКТУВАННЯ:**

ЖИТЛОВОЇ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ 10104.0:

ІСНУЮЧІ / ПРОЄКТНІ

БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ ІЗ ВБУДОВАНО-ПРИБУДОВАНИМИ ГРОМАДСЬКИМИ ПРИМІЩЕННЯМИ

ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ ІЗ ВБУДОВАНИМ ПАРКІНГОМ

ІНЖЕНЕРНИХ ОБ'ЄКТІВ

МАЙДАНЧИКІВ ВІДПОЧИНКУ ДЛЯ ДОРОСЛИХ І ДІТЕЙ ТА ЗАНЯТЬ СПОРТОМ

ЗЕЛЕНИХ НАСАДЖЕНЬ ОБМЕЖЕНОГО КОРИСТУВАННЯ

ІНЖЕНЕРНИХ СПОРУД

МОЩЕННЯ

ВНУТРІШНЬОКВАРТИЛЬНИХ ПРОЇЗДІВ

ПІШОХІДНИХ ДОРІЖОК

ВЕЛОСИПЕДНИХ ДОРІЖОК

ВІДКРИТИХ СТОЯНОК

ТЕРИТОРІЙ ВУЛИЦЬ ТА ДОРІГ 20606.0:

ІСНУЮЧІ / ПРОЄКТНІ

ГОЛОВНОЇ ВУЛИЦІ СЕЛА

**ПЛАНУВАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ:**

КЛАС 1:

ІСНУЮЧІ / ПРОЄКТНІ

ТЕРИТОРІЇ В ЧЕРВОНИХ ЛІНІЯХ (06.01.1)

ТЕРИТОРІЇ В ЛІНІЯХ РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ (06.01.5)

**ПЛАНУВАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ:**

КЛАС 2:

ІСНУЮЧІ / ПРОЄКТНІ

ОХОРОННА ЗОНА НАВКЛО (УЗДОВЖ) ЕНЕРГЕТИЧНОЇ СИСТЕМИ (ЛЕП, КЛЕП, ТП - 01.05)

ОХОРОННА ЗОНА НАВКОЛО ІНЖЕНЕРНИХ КОМУНІКАЦІЙ (ГРП - 01.08)

ОХОРОННА ЗОНА НАВКОЛО ІНЖЕНЕРНИХ КОМУНІКАЦІЙ (ГАЗОПРОВОДУ - 01.08)

ОХОРОННА ЗОНА НАВКОЛО ІНЖЕНЕРНИХ КОМУНІКАЦІЙ (САМОПЛИВНОЇ КАНАЛІЗАЦІЇ - 01.08)

САНІТАРНО-ЗАХИСНОЇ СМУГИ ОБ'ЄКТА ВОДОПОСТАЧАННЯ (ВОДОПРОВІДНОЇ МЕРЕЖІ - 02.01.4)

САНІТАРНО-ЗАХИСНА СМУГА НАВКОЛО ІНЖЕНЕРНИХ КОМУНІКАЦІЙ (КОТЕЛЕНЬ - 01.08.1)

САНІТАРНА ВІДСТАНЬ (РОЗРИВ) ВІД ОБ'ЄКТА (ГАРАЖІВ - 03.02)

ПРОТИПОЖЕЖНОЇ ВІДСТАНІ ВІД ТП 10кВ/0,4кВ

**ПОЗНАЧОК:**

ІСНУЮЧІ / ПРОЄКТНІ

ДЕМОНТАЖУ/ПЕРЕКЛАДКИ

ПЛАНУВАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ, ЩО ДІЮТЬ ДО МОМЕНТУ ЇХ СКОРОЧЕННЯ, ЗА УМОВИ ПРОВЕДЕННЯ ВІДПОВІДНИХ ЗАХОДІВ, АБО ЛІКВІДАЦІЇ ОБ'ЄКТУ ШКІДЛИВОГО ВПЛИВУ

**- Земельна ділянка площею 2.1356га, з кадастровим номером 3220888001:01:004:0115**

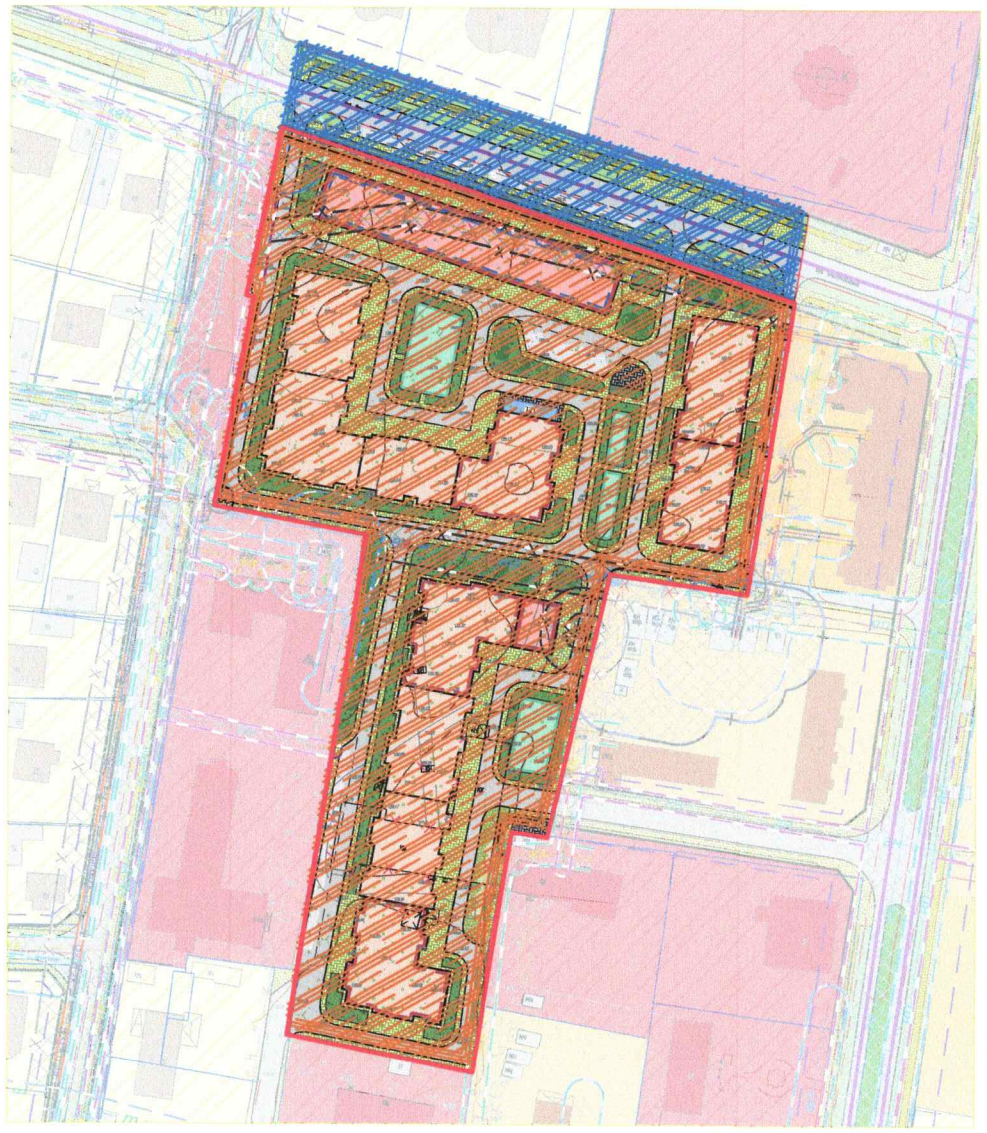
**Начальник відділу архітектури та будівельного інспектування** **Сова Володимир**

Погоджено:

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

# Витяг із містобудівної документації
# Пристоличної сільської ради Бориспільського району Київської області

**Маштаб 1:2000**



**-** **Земельна ділянка площею 2.1356га,**
**з кадастровим номером 3220888001:01:004:0115**

## УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

**ФУНКЦІОНАЛЬНИХ ЗОН:**

ВИДІВ:

ЖИТЛОВОЇ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ (10104.0)

ВУЛИЦЬ ТА ДОРІГ (20606.0)

### Перелік дозволених видів цільового призначення території житлової багатоквартирної забудови

**Переважне цільове призначення**
02.03 - Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;
02.04 - Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання;
02.10 - Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури;
08.01 - Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;
**Допустиме цільове призначення**
02.06 - Для колективного гаражного будівництва;
02.09 - Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової тагромадської забудови;
02.12 - Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони;
03.02 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти;
03.03 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги;
03.05 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування;
04.10 - Для збереження та використання пам'яток природи;
05.01 - Земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи);
07.02 - Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту;
07.07 - Земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам);
03.06 - Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів (в частині резиденцій);
03.07 - Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;
03.08 - Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;
03.12 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування;
03.13 - Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування;
03.14 - Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території);
11.04 - Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води);
13.01 - Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій;
13.03 - Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку;
14.02 - Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж).

### Перелік дозволених видів цільового призначення території вулиць та доріг

**Переважне цільове призначення**
08.01 - для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;
12.13 - земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні.
**Допустиме цільове призначення**
07.07 - земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам);
11.07 - земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення.

**Начальник відділу архітектури та будівельного інспектування** **Сова Володимир**

Погоджено:

Зам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № ор.