



ЗАТВЕРДЖЕНО

Юридична особа ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ
КАГАРЛИЦЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (33962306)

(найменування уповноваженого органу містобудування та
архітектури)

Наказ № 26-05 від 01.07.2026

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

Статус документа: Діючий

Реєстраційний номер ЄДЕССБ MU01:1533-2851-6694-1522

Реєстраційний номер A3931533285166941520 від 01.07.2026

Нове будівництво магазину змішаної торгівлі (продовольчими та непродовольчими групами товарів) по вулиці Столична, 26 в м. Кагарлик Обухівського району Київської області

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво, Київська обл., Обухівський район, Кагарлицька територіальна громада, м. Кагарлик (станом на 01.01.2021), вулиця Столична, 26

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Кравець Наталія Ігорівна (3177420267) паспорт: СМ620887 виданий Кагарлицьким РВГУМВС України в Київській області 31.03.2004 , тел.: +38(093)-038-99-80

(інформація про замовників)

3. Кадастровий номер: 3222210100:01:462:0063. Площа: 0.285 га. Цільове призначення: 03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.
Функціональне призначення: Ж-1 (Зона садибної забудови) згідно документу: Про затвердження Плану зонування території (зонінгу) м. Кагарлик
Ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної ділянки: відповідає
Документ на земельну ділянку: Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, витяг з Державного реєстру речових прав №359221749 від 20.12.2023

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

4. Реєстраційний номер: 2850919732222 - Назва: Земельна ділянка - Площа: 2850 кв.м. - Адреса: Київська обл., Обухівський район, Кагарлицька територіальна громада, м. Кагарлик (станом на 01.01.2021), вулиця Столична, 26

(інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна)

Містобудівні умови та обмеження:

1. 10 м

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. 60 %

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Не вимагається

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

4. до червоних ліній: 9 м
до існуючих будинків та споруд: 10 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. Відсутні

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

7. Відповідно до вимог ДСТУ 8773:2018 "Склад та зміст розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту в складі проектної документації на будівництво об'єктів. Основні положення"

(Вимоги щодо розроблення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (ІТЗ ЦЗ))

В.о. начальника відділу

(посада)

Гриценко Андрій Віталійович

(прізвище, ім'я, по батькові)

Документ створено в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.

Дата створення: 02.07.2026



Містобудівні умови та обмеження

Реєстраційний номер

MU01:1533-2851-6694-1522

Редакція документа

№ 1 від 1.07.2026

Статус документа

Діючий

Дата формування до підпису

02.07.2026

Перелік підписантів

1. Гриценко Андрій Віталійович ,В.о. начальника відділу



Архітектурно-виробнича майстерня
“КАСКАД”

**Містобудівний розрахунок з намірами по
Новому будівництву магазину змішаної торгівлі
(продовольчими та непродовольчими групами товарів)
по вулиці Столична, 26 в м. Кагарлик Обухівського
району
Київської області**

Директор



Приймак О.М.

Головний архітектор проекту



Приймак О.М.

м. Біла Церква
2026 р.

Пояснювальна записка.

1. Загальні дані : наміри –нове будівництво магазину змішаної торгівлі продовольчих та непродовольчих товарів по вулиці Столична, 26 в м. Кагарлик Обухівського району Київської області з метою покращення обслуговування населення та упорядкування існуючої забудови.

Замовник: громадянка Кравець Наталія Ігорівна.

Площа земельної ділянки під будівництво становить 0,285 га, кадастровий номер 3222210100:01:462:0063.

2. Аналіз містобудівної ситуації – земельна ділянка знаходиться в центральній частині м. Кагарлик на території житлового масиву вздовж магістральної вулиці Столична районі перехрестя з вул. Відродження.

Земельна ділянка межує:

- з півночі – землі Кагарлицької міської ради (вулиця Відродження);
- з півдня –приватні ділянки (існуюча індивідуальна та комерційна забудова);
- з сходу –приватні ділянки (існуюча індивідуальна забудова;
- з заходу –землі Кагарлицької міської (вул. Столична).

Призначення змінено до початку проектування: категорія земель – землі житлової та громадської забудови , вид цільового призначення земельної ділянки 02.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі

3. Характеристика земельної ділянки та існуючої забудови – на момент обстеження на земельній ділянці розміщено 1-но поверхова капітальна будівля господарської споруди (колишнього домоволодіння та інші споруди не капітального типу які передбачено знести.

4. Характеристика наміру забудови – на ділянці передбачено знесення та демонтаж існуючих будівель та споруд під нове будівництво 1-но поверхового магазину з комплексним благоустроєм прилеглої території.

5. Розрахунок умов та обмежень забудови земельної ділянки:

Дані містобудівного розрахунку

Таблиця 1

№ п/п	Показники	Одиниці виміру	Величини в одиницях виміру
1	Площа земельної ділянки	га	0,285
2	Гранична щільність забудови земельної ділянки	кв.м корисної площі на 1 гектар;	Не нормується
3	Розрахункова потужність об'єкта містобудуван.	кв.м	500.0
4	Граничний відсоток забудови земельної ділянки	%	60
5	Гранична площа забудови земельної ділянки	кв.м	770.0
6	Площа озеленення земельної ділянки	кв.м	120.0
7	Елементи благоустрою на земельній ділянці з врахуванням нормативних відстаней:	кв.м	360.0
8	Майданчики для автостоянок	маш.-місце	26
9	Мінімальні відступи будівлі/споруди - від червоних ліній	м	5.0 - 10.0
10	Гранична висота будівлі/споруди	м	10.0
11	Гранична поверховість будівлі/споруди	поверх	2
12	Черговість будівництва		1 – 2 черги

6. Посилання на містобудівну документацію – Генеральний план м. Кагарлик, Схема зонування території м. Кагарлик

Пропозиції, щодо забудови виконані на основі містобудівного розрахунку, занесені в Таблицю 2 (Техніко-економічні показники громадських будинків і споруд) та відображені у графічній частині і включають в себе:

а). Благоустрій та озеленення земельної ділянки, малі архітектурні форми, елементи зовнішньої реклами – передбачено комплексний благоустрій території, із збереженням дерев в західній частині ділянки. Проектним рішенням передбачено інтеграцію в складі благоустрою, як елемента комплексного благоустрою запроектовану раніше, пішохідну зону. На території встановлюються наступні малі архітектурні форми: урни та столики для відпочинку.. На головному фасаді магазину можуть розміщуватися рекламно-інформаційні вивіски на визначених місцях та в обмежених об'ємах.

б). Використання підземного простору – передбачається частково в якості складу магазину з функцією укриття.

в). Розміщення та використання вбудовано-прибудованих приміщень – будується 1-но поверхова будівля магазину по продажу продовольчих та непродовольчих товарів з кафетерієм та відповідними адміністративними і технічними приміщеннями.

г). Опорядження будівлі/споруди – опорядження виконується з використанням сучасних оздоблювальних матеріалів згідно проектних рішень.

д). Організація під'їздів до будівлі/споруди, пішохідних переходів, місць паркування транспортних засобів – основний під'їзд до будівлі передбачено з вул. Столична, для паркування відвідувачів з виїздом на вулицю Відродження та далі на вулицю Столична, передбачено окрему смугу для технологічного транспорту з окремим виїздом на вулицю Відродження, виїзди потребують незначної реконструкції дорожнього покриття та озеленення.

е). Орієнтація в'їздів (входів), вантажопотоків, місць паркування тощо – головний вхід до магазину влаштовується зі сторони проїздної частини вул. Столична з урахуванням безбар'єрності. Технологічний під'їзд для завантаження магазину здійснюється окремо від заїзду з місць паркування з виїздом на вул. Відродження.

ж). Відомості про історико-культурну та архітектурну цінність об'єкта – відсутні.

з). Врахування потреб інвалідів – благоустрій території виконується з урахуванням можливості проїзду маломобільних груп населення, висота порогу між тротуаром та підлогою вестибюля не перевищує нормативні. В місцях перетину заїздів-виїздів транспорту з тротуарами влаштовується підвищений рівень тротуарних переходів. Передбачено безбар'єрний доступ в усі торгові приміщення для маломобільних груп населення.

и). Вимоги щодо забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення – проектом передбачено забезпечення природної освітленості, встановлюються урни для сміття.

Техніко-економічні показники громадських будинків і споруд

Таблиця 2

№ п/п	Показники	Одиниці виміру	Величини в одиницях виміру
1	Площа земельної ділянки	га	0,2850
2	Площа забудови будівлі	кв.м	770,0
3	Поверховість магазину промтоварів	поверх	1
4	Гранична висота будівлі	м	10.0
5	Загальна площа будівлі	кв.м	500,0
6	Торгова площа магазину	кв.м	195,0
7	Висота приміщень магазину	м	3,6 – 4.2
8	Кількість працюючих магазину	чол.	10
9	Кількість відвідувачів кафетерію	чол.	9

Висновки

Як видно, з містобудівного аналізу, сьогодні місто Кагарлик потребує нових та реконструкції наявних торговельних майданчиків та об'єктів, які дозволять збільшити надання кваліфікованих та сучасних послуг в сфері торгівлі міста.

Нове будівництво будівлі магазину сприяє до більш ефективного використання території в даній частині міста і розвитку торговельного потенціалу, задовольнить потреби населення на ринку праці, з умовами при дотриманні всіх містобудівних умов.

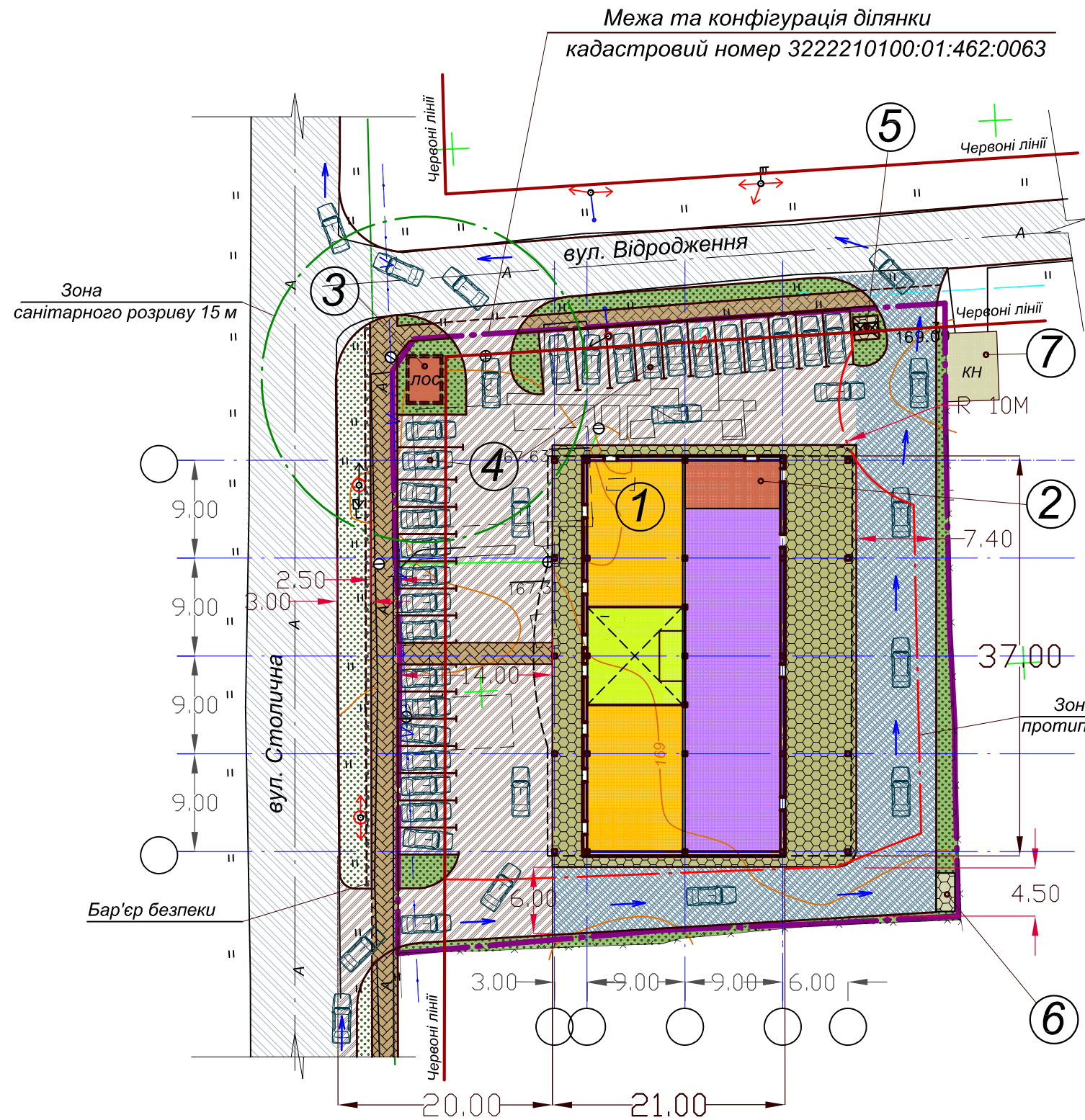
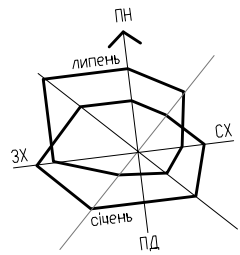
При розробці робочої документації необхідно передбачити всі протипожежні та екологічні заходи відповідно до чинного законодавства. При конкретному проектуванні особливу увагу необхідно приділити об'ємно-просторової композиції, візуальним зв'язкам, масштабами нового будівництва.

Дана робота є основою для прийняття рішень про надання містобудівних обмежень і основою для подальшого проектування.

При конкретному проектуванні проектні документи обов'язково повинні бути узгоджені службами міста відповідно до чинного законодавства.

Склад ескізних намірів .

1. Пояснювальна записка.
2. Пропозиції, щодо забудови.
3. Креслення:
 - Викопіювання з Генерального плану міста Кагарлик;
 - Викопіювання з Схеми Зонування частини міста Кагарлик;
 - Фотофіксація ділянки проектування;
 - Схема Генерального плану (М 1: 500).



ЗОНУВАННЯ ОБ'ЄКТУ ТА ТЕРИТОРІЇ

- ЗОНА центрального вестибюлю магазину
- ЗОНА торговельного обслуговування
- ЗОНА завантаження та зберігання товарів та продуктів
- ЗОНИ інженерного забезпечення об'єкту
- ЗОНИ технологічного транспорту та пішоходів
- ЗОНИ озеленення та додаткового благоустрою

ЕКСПЛІКАЦІЯ ДО СЕМИ ГЕНПЛАНУ:

- Будівля магазину змішаної торгівлі
- Теплогенераторна (вбудована)
- Локальні очисні споруди на 3 м3/добу (підземні)
- Місця для паркування автомобілів відвідувачів на 26 м/м (в т. ч. 4 м/м інв.)
- Майданчик для контейнерів під сміття (2 конт.)
- Майданчик для відпочинку персоналу
- Існуючі будівлі і споруди в межах 10 - 15 метрів

ТЕП по об'єкту:

Площа ділянки під забудову - 0.285 га
Площа забудови магазину всього - 770 м2
Торговельна площа магазину - 195 м2
Загальна площа магазину - 500 м2
Поверховість - 1 поверх
Гранична висота об'єкту - 9.0 м

1.Схему виконано на топографо-геодезичній основі, наданій замовником. Знімання виконав ФОП Кудряшова Н. О.

						073.26 - МБР			
						Нове будівництво магазину змішаної торгівлі по вул. Столична , 26 в м. Кагарлик Обухівського району Київської області			
Зм.	Кільк.	Арк.	Недок.	Підпис	Дата	Магазин змішанох торгівлі	Стадія	Аркуш	Аркушів
Г А П		Приймак					МБР	2	
Розробив		Приймак							
Перевірив		Пусков							
						Схема Генерального плану (М 1:500)	 ТОВ АРХІТЕКТУРНО-ВИРОБНИЧА МАЙСТЕРНЯ КАСКАД 2001 ©		
Н. контроль		Деркач							



Замість інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № оригіналу	

1.Схему виконано на відкритих матеріалах ресурсу GOOGLE

						073.26 - МБР			
						Нове будівництво магазину змішаної торгівлі по вул. Столична , 26 в м. Кагарлик Обухівського району Київської області			
Зм.	Кільк.	Арк.	Недок.	Підпис	Дата	Магазин змішаної торгівлі	Стадія	Аркуш	Аркушів
Г А П		Приймак					МБР	3	
Розробив		Приймак				Фотофіксація ділянки перспективного будівництва	 ТОВ "АРХІТЕКТУРНО-ВИРОБНИЧА МАЙСТЕРНЯ КАСКАД" 2001 ©		
Перевірів		Пусков							
Н. контроль		Деркач							

НАКАЗ
відділу архітектури, містобудування
та житлово-комунального господарства
виконавчого комітету Кагарлицької міської ради

Від 01 липня 2026 року

№ 26-05

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

На підставі клопотання Кравець Наталії Ігорівни стосовно надання містобудівних умов та обмежень для нового будівництва магазину змішаної торгівлі (продовольчими та непродовольчими групами товарів) по вулиці Столична, 26 в м. Кагарлик Обухівського району Київської області, відповідно до частини 7 статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» зі змінами від 17.10.2019 № 199-IX, наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 31.05.2017 № 135 «Про затвердження Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень» зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 09.06. 2017 за № 714/30582

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити містобудівні умови та обмеження на проектування об'єкта «Нове будівництво магазину змішаної торгівлі (продовольчими та непродовольчими групами товарів) по вулиці Столична, 26 в м. Кагарлик Обухівського району Київської області».
2. Начальнику відділу внести відомості про надані містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва до Реєстру містобудівних умов та обмежень.
3. Провідному спеціалісту із висвітлення інформації відділу організаційно-кадрової роботи виконавчого комітету міської ради прошу не пізніше п'яти робочих днів з дати видання цього наказу оприлюднити інформацію про надані містобудівні умови та обмеження на офіційному веб-сайті Кагарлицької міської ради.
4. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Начальник відділу

Володимир БОЙКО

із генерального плану про розміщення земельної ділянки №26 по вул. Столична у місті
Кагарлик Обухівського району Київської області
масштаб 1:2000

Кагарлик

Старлицький район

3395.6

9

33954

3395.2

Додаток
Тип документа: Містобудівна документація

ПОГОДЖУЮ:

В.Г. Бойко

Начальник відділу архітектури,
містобудування та ЖК*

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

місце розташування земельної ділянки

Додаток