



**МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА  
ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ**

**Н А К А З**

07.07.2011 N 109

Зареєстровано у Міністерстві  
юстиції України  
22 липня 2011 р.  
за N 912/19650

**Про затвердження Порядку  
надання містобудівних умов та обмежень  
забудови земельної ділянки, їх склад та зміст**

*{ Із змінами, внесеними згідно з Наказами Міністерства  
регіонального розвитку, будівництва та  
житлово-комунального господарства  
N 49 ( з0347-12 ) від 08.02.2012  
N 199 ( з0879-13 ) від 20.05.2013 }*

На виконання частини четвертої та дев'ятої статті 29 Закону  
України "Про регулювання містобудівної діяльності" ( 3038-17 )  
**Н А К А З У Ю:**

1. Затвердити Порядок надання містобудівних умов та обмежень  
забудови земельної ділянки, їх склад та зміст, що додається.
2. Затвердити Перелік об'єктів будівництва, для проектування  
яких містобудівні умови та обмеження не надаються, що додається  
( з0913-11 ).
3. Заступнику Міністра Ісаенку Д.В. подати цей наказ в  
установленому порядку на державну реєстрацію до Міністерства  
юстиції України.
4. Цей наказ набирає чинності з дня його офіційного  
опублікування.
5. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника  
Міністра Ісаєнка Д.В.

Заступник Міністра -  
керівник апарату

Г.М.Семчук

ПОГОДЖЕНО:

Перший заступник Голови -

Голова ліквідаційної комісії  
Державного комітету України  
з питань регуляторної  
політики та підприємництва

Г.М.Яцишина

ЗАТВЕРДЖЕНО  
Наказ Міністерства  
регіонального розвитку,  
будівництва  
та житлово-комунального  
господарства України  
07.07.2011 N 109

Зареєстровано у Міністерстві  
юстиції України  
22 липня 2011 р.  
за N 912/19650

**ПОРЯДОК**  
**надання містобудівних умов та обмежень**  
**забудови земельної ділянки, їх склад та зміст**

I. Загальні положення

1.1. Цей Порядок визначає процедуру надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст.

1.2. У цьому Порядку терміни вживаються в такому значенні:  
генеральний план населеного пункту - містобудівна документація, що визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту;

детальний план території - містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території;

замовник - фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву;

містобудівна документація - затвердені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій;

містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки (далі - містобудівні умови та обмеження) - документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією;

містобудівний розрахунок - розрахунок щодо граничнодопустимих параметрів забудови, умови ув'язки архітектурно-планувального та об'ємно-просторового рішення, системи обслуговування, інженерних комунікацій, транспортного обслуговування та благоустрою з існуючою забудовою із дотриманням чинних нормативних документів;

об'єкти будівництва - будинки, будівлі, споруди будь-якого

призначення, їх комплекси, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури;

план зонування території (зонінг) - містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон;

технічні умови - комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об'єкта будівництва, які повинні відповідати його розрахунковим параметрам, зокрема щодо водо-, тепло-, енерго- і газопостачання, каналізації, радіофікації, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод, телефонізації, телекомунікації, диспетчеризації, пожежної та техногенної безпеки.

1.3. Містобудівні умови та обмеження є чинними до завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника.

Зміни до містобудівних умов та обмежень можуть вноситися тільки за згодою замовника.

*{ Пункт 1.3 розділу I в редакції Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства N 199 ( з0879-13 ) від 20.05.2013 }*

1.4. Чинність наданих містобудівних умов та обмежень не може бути зупинена у зв'язку з початком розроблення, внесення змін або оновлення містобудівної документації на місцевому рівні.

1.5. Завдання на проектування об'єктів будівництва складається і затверджується замовником за погодженням із проектувальником. *{ Абзац перший пункту 1.5 розділу I в редакції Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства N 199 ( з0879-13 ) від 20.05.2013 }*

Завдання на проектування визначає обґрунтовані вимоги замовника до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень об'єкта будівництва, його основних параметрів, вартості та організації його будівництва і складається з урахуванням технічних умов, містобудівних умов та обмежень. *{ Абзац пункту 1.5 розділу I в редакції Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства N 199 ( з0879-13 ) від 20.05.2013 }*

Складання завдання на проектування з відхиленням від містобудівних умов та обмежень не допускається.

1.6. Містобудівні умови та обмеження, видані до набрання чинності цим Порядком, можуть бути приведені у відповідність (при відхиленні від прийнятої містобудівної документації) у частині визначення максимально допустимих (граничних) техніко-економічних показників об'єкта будівництва (у разі необхідності).

## II. Порядок надання містобудівних умов та обмежень

2.1. Містобудівні умови та обмеження є основною складовою вихідних даних.

Містобудівні умови та обмеження надаються відповідними уповноваженими органами містобудування та архітектури на

безоплатній основі протягом семи робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви разом із документами, передбаченими пунктом 2.2 цього розділу, у порядку, встановленому Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності" ( 3038-17 ). { Абзац другий пункту 2.1 розділу II із змінами, внесеними згідно з Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства N 49 ( z0347-12 ) від 08.02.2012 }

{ Пункт 2.1 розділу II із змінами, внесеними згідно з Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства N 199 ( z0879-13 ) від 20.05.2013 }

2.2. Для отримання містобудівних умов та обмежень до заяви замовником додаються:

засвідчена в установленому порядку копія документа про право власності (користування) земельною ділянкою;

ситуаційний план (схема) щодо місцезнаходження земельної ділянки (у довільній формі);

викопіювання з топографо-геодезичного плану М 1:2000;

кадастрова довідка з містобудівного кадастру (у разі наявності);

черговий кадастровий план (витяг із земельного кадастру - за умови відсутності містобудівного кадастру);

фотофіксація земельної ділянки (з оточенням);

містобудівний розрахунок з техніко-економічними показниками запланованого об'єкта будівництва.

2.3. Для будівництва об'єктів, передбачених частиною четвертою статті 34 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" ( 3038-17 ), містобудівні умови та обмеження можуть надаватися без документів, що засвідчують право власності чи користування земельною ділянкою.

{ Пункт 2.3 розділу II в редакції Наказів Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства N 49 ( z0347-12 ) від 08.02.2012, N 199 ( z0879-13 ) від 20.05.2013 }

2.4. Розгляд заяви, надання містобудівних умов та обмежень або прийняття рішення про відмову у їх видачі здійснюються спеціально уповноваженим органом містобудування та архітектури у порядку, встановленому Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності" ( 3038-17 ).

Підставою для відмови у видачі містобудівних умов та обмежень є невідповідність намірів забудови земельної ділянки положенням відповідної містобудівної документації на місцевому рівні.

Відмова у видачі містобудівних умов та обмежень або внесення змін до них з відповідним обґрунтуванням надається уповноваженим органом містобудування та архітектури у строк, визначений пунктом 2.1 цього розділу. { Пункт 2.4 розділу II доповнено новим абзацом згідно з Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства N 199 ( z0879-13 ) від 20.05.2013 }

{ Пункт 2.4 розділу II із змінами, внесеними згідно з Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та

2.5. Містобудівні умови та обмеження складаються у двох примірниках. Перший примірник надається замовнику, а другий постійно зберігається в уповноваженому органі містобудування та архітектури, який їх видав.

Містобудівні умови та обмеження вносяться до містобудівного кадастру уповноваженим органом містобудування та архітектури або утвореними у його складі службами містобудівного кадастру (у разі наявності).

{ Пункт 2.5 розділу II в редакції Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства N 199 ( z0879-13 ) від 20.05.2013 }

2.6. У разі втрати оригіналу містобудівних умов та обмежень їх засвідчена у встановленому порядку копія надається уповноваженим органом містобудування та архітектури протягом семи робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви.

{ Пункт 2.6 розділу II із змінами, внесеними згідно з Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства N 49 ( z0347-12 ) від 08.02.2012; в редакції Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства N 199 ( z0879-13 ) від 20.05.2013 }

### III. Склад та зміст містобудівних умов та обмежень

3.1. Містобудівні умови та обмеження складаються з текстової та графічної частин.

3.2. Текстова частина містобудівних умов та обмежень містить розділи:

"Загальні дані";

"Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки".

3.3. Розділ "Загальні дані" містить:

- а) назву об'єкта будівництва;
- б) інформацію про замовника;
- в) наміри забудови;
- г) адресу будівництва або місце розташування об'єкта;
- ґ) документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою (крім випадків, передбачених пунктом 2.3 розділу II цього Порядку);
- д) площу земельної ділянки;
- е) цільове призначення земельної ділянки;
- є) посилання на містобудівну документацію (у разі наявності);
- ж) функціональне призначення земельної ділянки;
- з) основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва.

3.4. Розділ "Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки" містить:

- а) граничнодопустиму висоту будівель;
- б) максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки;
- в) максимально допустиму щільність населення (для житлової

забудови);

г) відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови;

г) планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони);

д) мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд;

е) охоронювані зони інженерних комунікацій;

є) вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва";

ж) вимоги щодо благоустрою з урахуванням положень Закону України "Про благоустрій населених пунктів" ( 2807-15 );

з) забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку;

и) вимоги щодо наявності місць для постійного зберігання автотранспорту;

і) вимоги щодо охорони культурної спадщини з урахуванням положень Закону України "Про охорону культурної спадщини" ( 1805-14 );

ї) вимоги щодо архітектурних та інженерних рішень. { Пункт 3.4 розділу III доповнено підпунктом "і" згідно з Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства N 199 ( з0879-13 ) від 20.05.2013 }

3.5. У разі коли земельна ділянка державної або комунальної форми власності виставляється на земельні торги, містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки входять до складу технічної документації об'єкта продажу і надаються переможцю торгів разом з іншою документацією відповідно до законодавства.

3.6. Форма містобудівних умов та обмежень наведена у додатку до цього Порядку.

3.7. Графічна частина містобудівних умов та обмежень містить:

а) кадастрову довідку з містобудівного кадастру (у разі наявності);

б) черговий кадастровий план (витяг із земельного кадастру - за умови відсутності містобудівного кадастру);

в) ситуаційний план місця розташування об'єкта будівництва;

г) вивчення з оновленої топографо-геодезичної підоснови у масштабі 1:2000, надане замовником;

г) вивчення з містобудівної документації.

Директор Департаменту  
містобудування та архітектури  
Мінрегіонбуду

С.Я.Білоус

Додаток  
до Порядку надання  
містобудівних умов  
та обмежень забудови  
земельної ділянки,  
їх склад та зміст

**Містобудівні умови та обмеження  
забудови земельної ділянки**

\_\_\_\_\_

(адреса або місце розташування земельної ділянки)

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва \_\_\_\_\_;
2. Інформація про замовника \_\_\_\_\_;
3. Наміри забудови \_\_\_\_\_;
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;
5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою \_\_\_\_\_;
6. Площа земельної ділянки \_\_\_\_\_ гектарів;
7. Цільове призначення земельної ділянки \_\_\_\_\_;
8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності) \_\_\_\_\_;
9. Функціональне призначення земельної ділянки \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;
10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва  
\_\_\_\_\_.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висота будівель \_\_\_\_\_;
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки \_\_\_\_\_;
3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови) \_\_\_\_\_;
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови \_\_\_\_\_;
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони) \_\_\_\_\_;
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд \_\_\_\_\_;

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій \_\_\_\_\_ ;

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва" \_\_\_\_\_ ;

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою) \_\_\_\_\_ ;

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку \_\_\_\_\_ ;

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту \_\_\_\_\_ ;

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини \_\_\_\_\_ ;

13. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(ініціали та прізвище керівника  
органу містобудування  
та архітектури)

\_\_\_\_\_  
(підпис, дата)

М.П.

{ Додаток із змінами, внесеними згідно з Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства N 199 ( з0879-13 ) від 20.05.2013 }

## Публікації документа

- Офіційний вісник України від 12.08.2011 — 2011 р., № 59, стор. 349, стаття 2393, код акту 57842/2011