



# КИЇВ МІСТОБУДУВАННЯ

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)  
**ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ**  
01001, м. Київ-1, вул. Хрещатик, 32, тел.: (044) 278 19 85, e-mail: info@kga.gov.ua http://www.kga.gov.ua

№ \_\_\_\_\_

Додаток  
до Порядку ведення реєстру  
містобудівних умов та обмежень  
(пункт 3 розділу I)

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

Наказом Департаменту містобудування та  
архітектури виконавчого органу Київської  
міської ради (Київської міської державної  
адміністрації)

(найменування уповноваженого  
органу містобудування та архітектури)

*Від 25.02.2019* № *207*

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

Завершення будівництва житлового комплексу для військовослужбовців з  
підземним паркінгом та вбудованими приміщеннями для побутового  
обслуговування населення.

(назва об'єкта будівництва)

### **Загальні дані:**

1. Нове будівництво,  
вул. Січових Стрільців (колишня вул. Артема), 59 у Шевченківському  
районі.  
Витяг з Державного реєстру речових право на нерухоме майно про  
реєстрацію права власності: індексний номер витягу 154605504  
від 31.01.2019, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна  
1754781880000, номер запису про право власності 30087708 (незавершене  
будівництво (готовність 8%) на вул. Січових Стрільців, 59).

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)



2. Центральне територіальне управління капітального будівництва (код ЄДРПОУ 34578571, місцезнаходження юридичної особи: просп. Повітрофлотський, 28-А, м. Київ, 03049).

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:91:165:0018), площею 0,9645 га – для будівництва житлового комплексу для військовослужбовців з підземним паркінгом та з вбудованими приміщеннями для побутового обслуговування населення, відповідно до угоди про поновлення договору оренди земельної ділянки від 12.04.2016, поновленого на 5 років, посвідченої приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Кравченко Н. П., реєстр. № 95 (інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна: номер інформаційної довідки 57542216 від 18.04.2016, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 899657980000, номер запису про право власності 14122070, номер запису про інше речове право 14122271); договорів оренди земельної ділянки, зареєстрованих Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08.09.2005 № 91-6-00481, від 26.12.2008 № 91-6-00829.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-0002705312019 від 08.02.2019 (вид використання земельної ділянки: для будівництва житлового комплексу для військовослужбовців з підземним паркінгом та з вбудованими приміщеннями для побутового обслуговування населення).

Функціональне призначення земельної ділянки – територія житлової середньо- та малоповерхової забудови, відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804.

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

### Містобудівні умови та обмеження:

1. Умовна висота  $26,5 \geq h \geq 13,5$  м.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)



2. Визначити відповідно до нормативно-правових актів з урахуванням суміжної забудови, вимог розділу 11 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури» ДБН 360-92\*\*.

При розрахунку відсотку забудови земельної ділянки врахувати розміщення автостоянок (згідно з розрахунком необхідної кількості машино-місць).

Проектування вести з урахуванням вимог ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

---

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Гранично допустима щільність населення для житлової забудови - 450 чол./га на виконання чинних нормативно-правових актів, зокрема п. 3.7, табл. 2.1 ДБН 360-92\*\*.

---

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

4. Червоні лінії відсутні, ділянка проектування знаходиться в середині кварталу.

Розмістити об'єкт, в тому числі приямки, вхідні групи, сходи та інші конструктивні елементи будівлі, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю, на ділянці за межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

Під час проектування врахувати побутові та протипожежні розриви від існуючих та запроектованих будівель і споруд відповідно до п. 3.13 та табл. 1 дод. 3.1 ДБН 360-92\*\*, 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'єкта будівництва та приміщень будинків на суміжних ділянках.

---

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

5. Ділянка проектування знаходиться в межах історичного ареалу м. Києва, історичного центру міста, в зоні регулювання забудови III категорії, згідно з рішеннями виконкому Київської міської ради народних депутатів від 10.10.1988 № 976, 16.07.1979 № 920, розпорядженням Київської



міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979, рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804.

Виконати вимоги Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про архітектурну діяльність», Закону України «Про охорону культурної спадщини», рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920, розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979, розпорядження Київської міської державної адміністрації від 12.05.2006 № 817.

Отримати висновок щодо проектної документації, наданої на розгляд до відповідних спеціально уповноважених органів охорони культурної спадщини - Міністерства культури України та Департаменту охорони культурної спадщини в установленому законодавством порядку (Закон України «Про охорону культурної спадщини»).

Дозвіл на виконання робіт отримати згідно законодавства (Закон України «Про охорону культурної спадщини»).

Проектну документацію надати на розгляд Консультативної ради з питань охорони культурної спадщини Департаменту охорони культурної спадщини та науково-методичної ради Міністерства культури України з врахуванням зауважень протоколів рад при доопрацюванні проектної документації.

Забезпечити збереження ролі пам'яток в композиції та пейзажі зони регулювання забудови при формуванні традиційного характеру середовища.

Забезпечити умови для видового розкриття пам'яток поблизу з ділянкою проектування.

Забезпечити збереження об'єктів(у) культурної спадщини, їх (його) предметів, частин та елементів охорони розташованих в безпосередній близькості від об'єкта проектування.

Замовнику повідомити громадськість про майбутнє будівництво та виконати вимоги розпорядження Київської міської державної адміністрації від 12.05.2006 № 817 «Про захист історико-культурного середовища та припинення хаотичної забудови історичної частини



м. Києва».

Ділянка проектування наближена до зсувонебезпечних територій:

- при проектуванні забезпечити заходи спрямовані на захист території від зсувів та збереження споруд і будівель, забезпечити виконання вимог щодо захисту ділянки і споруд від зсувів згідно з технічними умовами та вимогами КП «Спеціального управління протизсувних підземних робіт» (СУППРу).

Проектування організації майданчиків: місць відпочинку дорослих та дітей, господарського, спортивного та інших, відповідно до табл. 3.2 п. 3.16 ДБН 360-92\*\*, здійснювати на території, яка відведена у встановленому законодавством порядку.

Передбачати умови щодо забезпечення мешканців комплексу об'єктами соціальної сфери згідно з містобудівними розрахунками та вимог табл. 6.1\* ДБН 360-92\*\*.

Проектування вести з урахуванням нормативної забезпеченості місцями в загальноосвітніх навчальних закладах в радіусі доступності відповідно до державних будівельних норм.

Земельну ділянку використовувати відповідно до вимог, встановлених законодавством до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Майново-правові питання вирішити в установленому законодавством порядку.

Урахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва, згідно із ст. 5 Закону України «Про основи містобудування».

Складні інженерно-геологічні та техногенні умови передбачають проведення експертизи проекту в частині міцності, надійності та довговічності будинків і споруд, згідно зі ст. 31 ч. 4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Передбачити вільні зони для під'їзду автомобілів швидкої медичної допомоги, пожежної, рятувальної, аварійно-відновлювальної техніки.



Передбачити нормативні санітарні та протипожежні розриви згідно ДБН 360-92\*\*.

Влаштувати заїзд на земельну ділянку згідно з вимогами ДБН 360-92\*\*. Забезпечити можливість проїзду пожежних машин до будівлі і доступ пожежників з автодрабин і автопідйомників у будь-яке приміщення.

Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до розділу 9 ДБН 360-92\*\*.

Відповідно до ДБН А.2.2-1-2003 у складі проектної документації розробити матеріали оцінки впливів об'єктів і господарської діяльності на навколишнє середовище (ОВНС).

Під'їзд до об'єкта забезпечити єдиною системою з урахуванням функціонального призначення прилеглих вулиць, інтенсивності транспортного, пішохідного та велосипедного руху, характеру забудови, вимог охорони навколишнього середовища, вимог наявної містобудівної документації.

Створити умови для вільного доступу людей з обмеженими фізичними можливостями, передбачити влаштування пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, відповідного покриття підлог, додаткового освітлення та інші вимоги відповідно до вимог ДБН В.2-17:2006.

Проектну документацію розробляти та затверджувати відповідно до вимог Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність», «Про відходи», «Про охорону культурної спадщини», «Про благоустрій населених пунктів», Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 № 45, постанови Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 «Про містобудівний кадастр», ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів», ДСТУ Б В.2.2-10:2016 «Склад та зміст науково - проектної документації щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1-2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки»,



ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДСТУ-Н Б Б.2.2-7:2013 «Настанова з улаштування контейнерних майданчиків», ДСТУ 8476:2015 «Контейнери для побутових відходів. Загальні технічні вимоги», ДБН В.2.2-4-2018 «Будинки і споруди. Заклади дошкільної освіти», ДБН В.2.2-3:2018 «Будинки і споруди. Заклади освіти», ДБН В.2.2-11-2002 «Будівлі і споруди. Підприємства побутового обслуговування. Основні положення», ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», ДСТУ Б А.2.2-7:2010-04-21 «Проектування. Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів. Основні положення», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та інших будівельних норм, державних стандартів і правил.

(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. Витримати охоронні зони згідно ДБН 360-92\*\* дод. 8.1, 8.2, 8.3, від існуючих та запроєктованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню.

Розміщення інженерних мереж та збереження охоронних зон від існуючих та запроєктованих інженерних комунікацій витримати згідно ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», 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.2.5-20:2001 «Газопостачання» та інших.

Інформацію щодо раніше запроєктованих мереж в районі вашого об'єкта отримати до початку проектування у відділі з питань проектування інженерних мереж і споруд та забезпечення геолого-геодезичних робіт Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту згідно з ДБН В.1.3-2:2010 «Геодезичні роботи у будівництві», який полягає в



- а) геодезичній перевірці інженерних мереж проектним вимогам;
- б) контрольно-геодезичному зніманні (КГЗ) планового та висотного фактичного положення підземних інженерних мереж, які надати до відділу з питань проектування інженерних мереж і споруд та забезпечення геолого-геодезичних робіт Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) для занесення в ІР ЄЦТО, як інформаційного ресурсу містобудівного кадастру м. Києва, у відповідності до Положення про містобудівний кадастр, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559, та розпорядження Київської міської державної адміністрації від 25.01.2014 № 102.

Враховати 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).

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

Заступник директора

(уповноважена особа відповідного уповноваженого органу містобудування та архітектури)



(підпис)

В. Антоненко  
(П.І.Б.)