



# 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)

КИЇВ ВЛАСТІ  
вiд 29.04.2020 № 419

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

Будівництво багатофункціонального комплексу з приміщеннями конгрес-холу,  
прес-центру, медіа-центру та паркінгом.

(назва об'єкта будівництва)

### Загальні дані:

1. Нове будівництво,  
просп. Академіка Глушкова, 5 у Голосіївському районі м. Києва.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «Укрсоцбудінвест»  
(код ЄДРПОУ: 33745177; місцезнаходження юридичної особи: 01601,  
м. Київ, вул. Мечнікова, 2, літера А).



7093/07-1-20 від 15.04.2020

Приватне підприємство «Альтернатива плюс» (код ЄДРПОУ: 24579401; місцезнаходження юридичної особи: 03039, м. Київ, пров. Руслана Лужевського, 14, оф. 6).

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки, наданої в користування приватному підприємству «Альтернатива плюс» (кадастровий номер: 8000000000:79:392:0053, площа: 1,8182 га), - 03.10 для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку), згідно з Договором про поновлення договору оренди земельної ділянки від 16.03.2020 р., що посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т.М., реєстр 255 (Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, індексний номер витягу: 204314520, дата формування: 16.03.2020, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 626156680000, номер запису про інше речове право: 12608253; Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, номер витягу: НВ-8001095112020 від 10.04.2020 р.);

Цільове призначення земельної ділянки, наданої в користування товариству з обмеженою відповідальністю «Укрсоцбудінвест» (кадастровий номер: 8000000000:79:392:0068, площа: 1,71 га), - для житлової забудови і комерційного використання, згідно з Договором купівлі-продажу земельної ділянки від 27.04.2017 р., що посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Краковецькою А.М., реєстр 484 (Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер витягу: 86058248, дата формування: 27.04.2017, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 556298880000, номер запису про право власності: 20186405; Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, номер витягу: НВ-8001095102020 від 10.04.2020 р.);

Цільове призначення земельної ділянки, наданої в користування товариству з обмеженою відповідальністю «Укрсоцбудінвест» (кадастровий номер: 8000000000:79:392:0168, площа: 0,182 га), - 12.04 для



розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства, згідно з Договором оренди земельної ділянки від 25.02.2020 р., що посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т.М., реєстр 169 (Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, індексний номер витягу: 201780647, дата формування: 25.02.2020, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2039795980000, номер запису про інше речове право: 35660373; Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, номер витягу: НВ-8001095122020 від 10.04.2020 р.).

Функціональне призначення території, на якій розташований об'єкт проектування, відповідно до Детального плану території (далі - ДПТ) обмеженої проспектом Академіка Глушкова, вулицею Академіка Заболотного та західною межею території НК «Експоцентр України», затвердженого рішенням Київської міської ради від 16 липня 2015 року за N 687/1551 – територія проектної громадської забудови.

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

## КИЇВ ВЛАСТЬ

### Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранична висота – 275,0 м у Балтійській системі висот, відповідно до затверджених проектних рішень ДПТ.

Остаточну граничну висоту об'єкта проектування визначити з урахуванням затверджених проектних рішень ДПТ, з урахуванням існуючої оточуючої забудови, проектних рішень на суміжних ділянках, за умови дотримання нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд та згідно п. 6.1.3 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення».

В разі проектування об'єкта вище 45 метрів узгодити проектні рішення в частині визначення максимальної відмітки висоти об'єкта у відповідності до постанови Кабінету міністрів України № 954 від 06.12.2017 р.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)



2. Відсоток забудови земельної ділянки, розміщення об'єкта проектування та елементів прибудинкової території, проїздів визначити з урахуванням положень ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-9:2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки і споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-20:2008 «Готелі», ДБН В.2.2-16:2019 «Культурно-видовищні та дозвілєві заклади», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» за результатами інсоляційного розрахунку, нормативних побутових та протипожежних розривів та з врахуванням глави 17 Земельного кодексу України.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Не розраховується для об'єкту проектування.

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

4. 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 червоних ліній оточуючих вулиць, та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

Відстань від об'єкта проектування до червоних ліній встановити у відповідності до затверджених проектних рішень ДПТ та функціонального складу комплексу та з урахуванням положень ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» та ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

Відстань від об'єкта проектування до існуючих житлових будинків, громадських, а також до виробничих будівель прийняти на основі розрахунків інсоляції та освітленості, а також у відповідності з нормами санітарних і протипожежних вимог.

Врахувати затверджену проектну документацію на суміжних ділянках (в разі наявності).



Забезпечити виконання глави 17 Земельного кодексу України у тому числі щодо забезпечення рівних прав на забудову власників або користувачів суміжних земельних ділянок, з урахуванням протипожежних розривів до меж земельних ділянок.

Забезпечити відступи від стіни для проїзду пожежної машини згідно з вимогою ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території».

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

5. Проектування на земельних ділянках вести відповідно до затверджених рішень ДПТ, містобудівної ситуації, функціонально-планувальної структури кварталу (існуючих будівель та споруд, що оточують об'єкт будівництва, та затвердженої проєктної документації для будівництва об'єктів на суміжних земельних ділянках).

Ділянка проектування потрапляє в зону обмежень забудови за умови безпеки польотів. При проектуванні врахувати вимоги ст. 69 Повітряного кодексу України.

Частини земельних ділянок, що розташовані в межах червоних ліній, використовувати відповідно до глави 13 Земельного Кодексу України, ст. 18 Закону України «Про автомобільні дороги» та ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

Забудову земельних ділянок здійснювати відповідно до ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Земельні ділянки використовувати відповідно до вимог, встановлених законодавством до використання земель цієї категорії, планувальних обмежень відповідно до містобудівної документації та документації із землеустрою.

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

За необхідності передбачити місця для розміщення реклами відповідно



до Закону України «Про рекламу».

Відповідно до рішення КМР №433/3009 від 16.06.2005 р. затверджено Комплексну схему транспорту міста Києва на період до 2020 року. При проектуванні об'єкту врахувати проєктні рішення Комплексної схеми транспорту міста Києва на період до 2020 року.

Проєктні рішення ув'язати з перспективою розвитку території національного комплексу «Експоцентр України».

Забезпечити збереження умов експлуатації суміжної забудови, та інших об'єктів, розташованих на суміжних земельних ділянках.

Земельні ділянки межують з виходом (входом) до станції метрополітену. Виконати розрахунок пішохідно-транспортних потоків, проєктні рішення узгодити з КП «Київський метрополітен» та результати врахувати в проєкті будівництва.

Передбачити розроблення заходів щодо захисту прилеглих будівель від руйнації, забезпечити їх стійкість під час виконання будівельних робіт, забезпечити збереження умов експлуатації прилеглої забудови.

Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (розділ 12).

Проєктними рішеннями передбачити необхідну розрахункову кількість місць зберігання транспортних засобів згідно з п.10.8.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (розділ 10.8; табл.10.7).

Місця зберігання автотранспортних засобів передбачити в надземних або підземних паркінгах (за визначенням можливості згідно з гідрогеологічними умовами) в будівлях наземних паркінгів закритого типу, механізованих багаторівневих паркінгах та гостьових стоянках відповідно до п. 10.8.10 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», вимог ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» та ДПТ.



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.

Забезпечити згідно діючих норм заїзди на територію з врахуванням проектних рішень ДПТ та існуючої транспортної схеми.

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

За необхідності, відповідно до ДБН А.2.2-1-2003 «Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС) при проектуванні і будівництві підприємств, будинків і споруд» та Закону України «Про оцінку впливу на довкілля», у складі проектної документації розробити матеріали оцінки впливів об'єктів і господарської діяльності на навколишнє середовище (ОВД).

Передбачити засоби для створення безперешкодного життєвого простору для осіб з обмеженими фізичними можливостями згідно з вимогами ДСТУ Б ISO 21542:2013 «Будинки і споруди. Доступність і зручність використання побудованого життєвого середовища (ISO 21542:2011, IDT)», затверджених наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 481 від 03.10.2013 р., ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення».

Проектну документацію розробляти та затверджувати відповідно до вимог Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність», «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 В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.2-14-2018 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд. Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.3-7-2018 «Метрополітени. Споруди транспорту», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення» та інших будівельних норм, державних стандартів і правил.

Проектні рішення рекомендовано подати на розгляд архітектурно-містобудівної ради.

(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. Врахувати вимоги ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектно-документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», Кодексу систем розподілу, затвердженого Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики та комунальних послуг від 14.03.2018 № 310, 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.2.5-20:2018 «Газопостачання» та наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 27.06.2008 № 190 «Про затвердження Правил користування системами централізованого комунального водопостачання та водовідведення в населених пунктах України».

Інформацію щодо раніше запроєктованих мереж в районі вашого об'єкта отримати до початку проектування отримати у Департаменті 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», в тому числі:

- а) геодезичній перевірці інженерних мереж проектним вимогам;
- б) контрольню-геодезичному зніманні (КГЗ) планового та висотного фактичного положення підземних інженерних мереж, які надати до 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.

Інженерні вишукування виконувати у відповідності до ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва».

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

*До початку будівельних робіт рекомендовано, згідно з законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 р. № 559 «Про містобудівний кадастр», затверджену проектну документацію надати до Департаменту містобудування та архітектури для внесення відомостей до містобудівного кадастру.*

Заступник директора

(уповноважена особа відповідного уповноваженого органу містобудування та архітектури)



(підпис)

Юрій ТАЦІЙ

(П.І.Б.)