



# 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, тел./факс: 279 41 67, <http://www.kga.gov.ua>

№ \_\_\_\_\_

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

**ЗАТВЕРДЖЕНО**  
Наказ Департаменту містобудування  
та архітектури виконавчого органу  
Київської міської ради (Київської  
міської державної адміністрації)

(найменування уповноваженого  
органу містобудування та архітектури)

*02.05.2018* № *357*

## КИЄВ ВЛАСТЬ

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

Будівництво багатофункціонального комплексу з вбудованими  
приміщеннями та паркінгом.

(назва об'єкта будівництва)

#### Загальні дані:

1. Нове будівництво.

Вул. Жилянська, 47, 47-д у Голосіївському районі.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «СТРИЖ-ІНВЕСТ» (код ЄДРПОУ 32069313, місцезнаходження юридичної особи: вул. Миколи Василенка, 7-а, м. Київ).

Товариство з обмеженою відповідальністю «РЕНЕСАНС-  
НЕРУХОМІСТЬ» (код ЄДРПОУ 35023901, місцезнаходження юридичної  
особи: вул. Держинського, 1, м. Ірпінь, Київська обл.)

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер

8000000000:72:081:0032 площею 0,0177 га): 03.08 для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування; вид використання: для будівництва, експлуатації та обслуговування готельно-офісного комплексу з вбудованими приміщеннями для торгівлі, громадського харчування та паркінгом, відповідно до договору купівлі-продажу земельної ділянки, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Мироненко О.Ф. 10.06.2015 та зареєстрованого в реєстрі за № 1605; Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу 38876221 дата формування 10.06.2015, номер запису про право власності 9989059, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 170823480000; Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку: № НВ-8000745822018.

Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:72:081:0035 площею 0,0733 га): для іншої комерційної діяльності; вид використання: для будівництва готельно-офісного комплексу з вбудованими приміщеннями для торгівлі, громадського харчування та паркінгом, відповідно до договору купівлі-продажу земельної ділянки, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Мироненко О.Ф. 27.12.2017 та зареєстрованого в реєстрі за № 3532; Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу 109313481 дата формування 27.12.2017, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1451350380000, номер запису про право власності 24195178; Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку: № НВ-0001360752018 від 16.03.2018.

Функціональне призначення земельної ділянки – територія громадських будівель та споруд, відповідно до п. 2 рішення Київської міської ради від 29.10.2009 № 556/2625, яким внесено зміни 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, а саме: промислову територію переведено до території громадської забудови.

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

### **Містобудівні умови та обмеження:**

1. Гранична висота  $h = 63,485$  за наданим містобудівним розрахунком. Остаточну висоту визначити проектною документацією за умови дотримання освітленості приміщень, інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд, виконання





пам'яткоохоронного законодавства (висновків історико-містобудівного обґрунтування).

В разі проектування об'єкта вище 50 метрів, узгодити проектні рішення в частині визначення максимальної відмітки висоти об'єкта з Державіаслужбою та Украерорухом.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Визначити відповідно до нормативно-правових актів з урахуванням умов експлуатації суміжної забудови.

Проектування вести з урахуванням вимог ДержСанПін 173, ДБН В.1.1-7-2016, ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», забезпечення місць розміщення нормативних стоянок за рахунок власної території.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Для об'єктів громадської забудови не розраховується.

(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.

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», табл. 4 із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будинків і споруд, нормативної інсоляції та освітленості приміщень об'єкту 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. Ділянки проектування потрапляє в межі Центрального історичного ареалу, зону регулювання забудови третьої категорії, згідно з рішенням виконкому Київської міської ради народних депутатів від 10.10.1988 № 976, від 16.07.1979 № 920, розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979, рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804.

Проектну документацію розробляти у відповідності до висновків



розробленого, погодженого та затвердженого історико-містобудівного обґрунтування, згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 (зі змінами).

Проектування вести з урахуванням вимог Закону України «Про архітектурну діяльність», Закону України «Про охорону культурної спадщини», рішенням виконкому Київської міської ради народних депутатів від 10.10.1988 № 976, від 16.07.1979 № 920, розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979, від 12.05.2006 № 817, ДБН В.2.2-9-2009 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки адміністративного та побутового призначення», ДБН В.2.2-3-97 «Будинки та споруди навчальних закладів».

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

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

Ділянка проектування потрапляє в зону обмежень за умови безпеки польотів: при проектуванні врахувати вимоги статті 69 Повітряного кодексу України.

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

Земельну ділянку використовувати в межах вимог встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

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

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

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

Під'їзд до об'єкта забезпечити єдиною системою з урахуванням функціонального призначення прилеглих вулиць, інтенсивності



транспортного, пішохідного та велосипедного руху.

Передбачити розроблення заходів щодо захисту існуючих будинків від руйнації, забезпечення їх стійкості під час будівництва.

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 ДБН В.2-17:2006.

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).

Проектну документацію розробити та затвердити відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про архітектурну діяльність», Закону України «Про основи містобудування», Закону України «Про охорону культурної спадщини», Закону України «Про відходи», Закону України «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», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», 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 В.2.2-9-2009 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-3-97 «Будинки та споруди навчальних закладів», ДСТУ-Н Б В.2.2-7:2013 «Настанова з улаштування контейнерних майданчиків», ДСТУ 8476:2015 «Контейнери для побутових відходів. Загальні технічні вимоги», 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» 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 запроектованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню, в т.ч. електричного кабелю 10 кВ.

Розміщення інженерних мереж та збереження охоронних зон від існуючих та запроектованих 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 запроектованих мереж в районі вашого об'єкта отримати до початку проектування в Управлінні інженерно-транспортної інфраструктури Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

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

- а) геодезичній перевірці інженерних мереж проектним вимогам;
- б) виконавчому геодезичному зніманні планового та висотного фактичного положення підземних інженерних мереж, які надати до Управління інженерно-транспортної інфраструктури 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.

Врахувати 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)



В. Антоненко  
(П.І.Б.)

КИЄВВЛАСТЬ