



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

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

(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)

Від 31.07.19 № 910

КИЄВ ВЛАСТЬ

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

Будівництво багатофункціонального комплексу.

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво.
Вул. Жилианська, 81, вул. Гайдара, 5 у Голосіївському районі.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «БУДРЕСУРС» (код ЄДРПОУ 31567263, місцезнаходження юридичної особи: вул. Качалова, 5-В, м. Київ).

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки на вул. Гайдара, 5 у Голосіївському районі (кадастровий номер 8000000000-72-081-001-1 площею 0,2125 га): 03.15 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для



будівництва торговельно-офісного комплексу з підземним паркінгом шляхом реконструкції виробничо-складських будівель з подальшою експлуатацією та обслуговуванням, відповідно до договору оренди земельної ділянки, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Щербаковим В.З. 11.09.2006 та зареєстрованого в реєстрі за № 414, зареєстрованого у Головному управлінні земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації у книзі записів державної реєстрації договорів 20.09.2006 за № 79-6-00442; угоди про поновлення договору оренди земельної ділянки, посвідченої приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Кравченко Н.П. 13.09.2017 та зареєстрованого в реєстрі за № 312 (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 97204186 дата формування 13.09.2017, номер запису про інше речове право 22314690, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1350524580000).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку: № НВ-8000836002018 дата формування 17.10.2018.

Цільове призначення земельної ділянки на вул. Жилянській, 81 у Голосіївському районі (кадастровий номер 8000000000:72:081:0012 площею 0,1000 га): для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд, відповідно до договору купівлі-продажу земельної ділянки, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Піддубною С.П. 06.07.2009 та зареєстрованого в реєстрі за № 837; договору про внесення змін до договору купівлі-продажу земельної ділянки, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Піддубною С.П. 20.01.2010 та зареєстрованого в реєстрі за № 86; договору про внесення змін до договору купівлі-продажу земельної ділянки, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Піддубною С.П. 13.04.2011 та зареєстрованого в реєстрі за № 504; договору про внесення змін до договору купівлі-продажу земельної ділянки, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Піддубною С.П. 29.12.2011 та зареєстрованого в реєстрі за № 2222 (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу 90170021 дата формування 21.06.2017, номер запису про право власності 21027198, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1281121080000).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку: № НВ-8000835922018 дата формування 17.10.2018 (цільове призначення: для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва; вид використання земельної ділянки: для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд.

Функціональне призначення земельної ділянки – частково територія



громадських будівель та споруд, частково комунально-складська територія, частково територія вулиць та доріг, 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 (на виконання постанови від 09.07.2019 ВП № 59510671, винесеної при примусовому виконанні виконавчий лист № 640/18866/18 виданий 16.05.2019, що видав Окружний адміністративний суд міста Києва, щодо видачі ТОВ «Будресурс» містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва багатофункціонального комплексу на вул. Жилянській, 81, вул. Гайдара, 5 у Голосіївському районі).

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранична висота – до 35 поверхів (згідно рішення Окружного адміністративного суду міста Києва від 05.02.2019 № 640/18866/18). Остаточну висоту визначити проектною документацією за умови дотримання вимог містобудівної документації, інсоляційних вимог, нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд, пам'яткоохоронного законодавства, вимог ДБН В.1.1-7:2016.

Узгодити проектні рішення в частині визначення максимальної відмітки висоти об'єкта з КП МА Київ (Жуляни), Державіаслужбою України.

З врахуванням вимог ДБН Б.2.2-24-2009 «Будинки споруди. Проектування висотних житлових і громадських будинків».

Проектування громадських будинків із умовною висотою більше 100 м виконувати як об'єкт експериментального будівництва згідно із індивідуальними технічними вимогами, затвердженими Міністерством регіонального розвитку і будівництва України.

У разі необхідності звернутись до Мінрегіонбуду стосовно отримання дозволу на застосування індивідуальних технічних вимог щодо проектування будівель підвищеної поверховості та затвердження програми експериментального будівництва у встановленому чинним законодавством порядку.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Визначити з урахуванням вимог ДБН 360-92**, в т. ч. розділу 11 «Охорона історичного середовища» та розміщення нормативних майданчиків в межах ділянки проектування.

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».

При розрахунку відсотку забудови земельних ділянок врахувати розміщення автостоянок (згідно з розрахунком необхідної кількості машиномісць) в межах земельних ділянок.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Не розраховується для громадської забудови.

Гранично допустиму щільність населення для житлової забудови визначити 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. 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.

При проектуванні врахувати існуючі інженерні мережі: газ середнього тиску Ø90 мм, тепломережу 2x100 мм.

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'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. Ділянка проектування потрапляє до меж історичного ареалу, центральної розпланувальної зони, зони 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, рішення Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804.

Виконати вимоги Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «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, від 12.05.2006 № 817 (в частині, що не втратила чинність).

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 (розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979).

Ділянка проектування потрапляє в зону обмеженого використання території від аеропортів. При проектуванні врахувати вимоги статті 69 Повітряного кодексу України.

Цільове призначення земельних ділянок (вид використання) привести у відповідність до намірів забудови.

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 вимогами статті 5 Закону України «Про основи містобудування».

Передбачити організацію майданчиків: місць відпочинку дорослих та дітей, господарського, спортивного та інших, відповідно до табл. 3.2 п. 3.16 ДБН 360-92** (у разі проектування житла).

Забезпечити паркомісцями об'єкт проектування відповідно до діючих норм за рахунок власної території.

Передбачити умови щодо забезпечення мешканців комплексу об'єктами соціальної сфери, згідно з містобудівними розрахунками та вимогами табл. 6.1* ДБН 360-92** (у разі проектування житла).

Проектування вести з урахуванням нормативної забезпеченості місцями в загальноосвітніх навчальних закладах в радіусі доступності відповідно до ДБН 360-92** (у разі проектування житла).

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

Передбачити розроблення заходів щодо захисту прилеглих будівель від руйнації, забезпечити їх стійкість при будівництві збереження експлуатації прилеглої забудови.

Передбачити вільні зони для під'їзду автомобілів швидкої медичної



допомоги, пожежної, рятувальної, аварійно-відновлювальної техніки.

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.

Передбачити нормативні санітарні та протипожежні розриви згідно вимог додатку 3.1. ДБН 360-92**. Забезпечити пожежний об'їзд об'єкту, можливість проїзду пожежних машин до багатofункціонального комплексу і доступ пожежників з автодрабин та автопідйомників у будь-яке приміщення.

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

Відповідно до ДБН А.2.2-1-2003, Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» у складі проектної документації розробити матеріали оцінки впливів об'єктів і господарської діяльності на навколишнє середовище (ОВД).

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.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель та споруд. Основні положення».

Проектну документацію розробити та затвердити відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про охорону культурної спадщини», Закону України «Про архітектурну діяльність», 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 В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», 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.1.2-14-2018 «Загальні принципи

забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд. Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-24-2009 «Будинки і споруди. Проектування висотних житлових і громадських будинків», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.2.2-4-2018 «Будинки та споруди. Заклади дошкільної освіти», ДБН В.2.2-3-2018 «Будинки і споруди. Заклади освіти», ДБН В.2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)», ДСТУ-Н Б В.2.2-7:2013 «Настанова з улаштуванням 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.

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.2.5-20:2018 «Газопостачання» та інших.

Інформацію щодо раніше запроектованих 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 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 ЄЦГО, 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)

Містобудівні умови та обмеження надані на виконання постанови від 09.07.2019 ВП № 59510671, винесеної при примусовому виконанні виконавчий лист № 640/18866/18 виданий 16.05.2019, що видав Окружний адміністративний суд м. Києва, щодо видачі ТОВ «Будресурс» містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва багатофункціонального комплексу на вул. Жилянській, 81, вул. Гайдара, 5 у Голосіївському районі.

Заступник директора
 (уповноважена особа відповідного
 уповноваженого органу
 містобудування та архітектури)



Валентина АНТОНЕНКО
 (П.І.Б.)