



# 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 ВЛАСТЬ** *22.04.2019* № *484*

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

Комплексна забудова в межах IV, V, 2 п. к. III, 2 п. к. VIII мікрорайонів у  
багатофункціональному житловому районі.

(назва об'єкта будівництва)

### Загальні дані:

1. Нове будівництво,  
на просп. Правди (навпроти з проспектом Василя Порика) у Подільському  
районі.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Державне підприємство «Науково-дослідний, виробничий агрокомбінат  
«Пуща-Водиця» (код ЄДРПОУ 00849296, місцезнаходження юридичної



8270/07-1-19 від 09.04.2019

особи: вул. Леніна, 63, с. Софіївська Борщагівка, р-н Києво-Святошинський, обл. Київська, 08131).

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:91:066:0102), площею 55,2225 га – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури; вид використання: для здійснення комплексного будівництва житлової та громадської забудови з об'єктами торгівельного, соціально-побутового призначення та об'єктами інженерної, транспортної інфраструктури та дорожнього господарства, згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 161104470 від 26.03.2019, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1471508480000, номер запису про інше речове право 24569751 (підстава виникнення іншого речового права: державний акт на право постійного користування землею, зареєстрований в Книзі записів державних актів на право постійного користування землею за № 91-4-00017 від 15.07.1998, наказ Головного управління Держземагентства у м. Києві Державного агентства земельних ресурсів України «Про надання згоди про поділ земельної ділянки» від 22.12.2014 № 35/0/13-14 (кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:91:066:0095), наказ Головного управління Держгеокадастру у м. Києві «Про надання згоди на поділ земельної ділянки» від 19.07.2016 № 26-1-СГ (кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:91:066:0098).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-8000925282019 від 19.03.2019 (цільове призначення земельної ділянки - 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для здійснення комплексного будівництва житлової та громадської забудови з об'єктами торгівельного, соціально-побутового призначення та об'єктами інженерної, транспортної інфраструктури та дорожнього господарства).

Функціональне призначення земельної ділянки – територія комплексної житлової забудови: територія житлової багатоповерхової забудови, громадських будівель та споруд, зелених насаджень загального користування, захисної зелені, вулиць і доріг відповідно до детального плану території багатофункціонального житлового району на землях державного підприємства «Науково-дослідний виробничий агрокомбінат «Пуща-Водиця», що прилягають до вул. Маршала Гречка та просп. Правди в Подільському районі м. Києва, затвердженого рішенням



Київської міської ради від 22.05.2013 № 398/9455.

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

### Містобудівні умови та обмеження:

1. Умовна висота  $73,5 \geq h \geq 26,5$  м. Остаточну висоту визначити проектною документацією з урахуванням оточуючої забудови, за умови дотримання нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд, з урахуванням проектних рішень ДПТ.

В разі проектування об'єкту вище 50 метрів, узгодити проектні рішення в частині визначення максимальної відмітки висоти об'єкта з КП МА Київ (Жуляни), Украерорухом та Державіаслужбою України.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Визначити відповідно до нормативно-правових актів з урахуванням суміжної забудови, проектних рішень ДПТ.

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 допустиму щільність населення для житлової забудови визначити на виконання чинних нормативно-правових актів, зокрема п. 3.7, п. 3.6\* ДБН 360-92\*\*, проектних рішень ДПТ.

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

4. Розмістити об'єкти, в тому числі приямки, вхідні групи, сходи та інші конструктивні елементи будівель, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлі, на ділянці за межами червоних ліній оточуючих вулиць та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, в т. ч. ПЛ 110 кВ, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки, за умови забезпечення нормативних умов трасування та утримання інженерних мереж.



Частина земельної ділянки, яка знаходиться в межах червоних ліній, може бути використана, без права капітальної забудови.

Під час проектування врахувати побутові та протипожежні розриви від існуючих та запроєктованих 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 потрапляє в зону обмеженого використання території від аеропортів. При проектуванні врахувати вимоги ст. 69 Повітряного кодексу України.

Забезпечити виконання вимог ДСП 173-96, СанПін 3077-84 в т. ч. щодо допустимого рівня шуму в приміщеннях житлових і громадських будівель на суміжних територіях житлової та громадської забудови.

Проектування вести відповідно до проектних рішень затвердженого ДПТ, з врахуванням суміжної існуючої та перспективної забудови, затвердженої проектною документації частини VIII мікрорайону (I, II, III черги будівництва), III мікрорайону 1 п. к, комплексної забудови в межах території ділянки проектування.

Врахувати перспективне будівництво Сирецько-Печерської лінії метрополітену від станції «Сирець» на житловий масив Виноградар з електродепо у Подільському районі (містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва, затверджені наказом Департаменту від 03.10.2017 № 590 (замовник КП «Київський метрополітен»)), в тому числі в частині розміщення станцій метрополітену відповідно до ДПТ.

Передбачити організацію майданчиків: місць відпочинку дорослих та дітей, господарського, спортивного та інших, відповідно до табл. 3.2 п. 3.16 ДБН 360-92\*\*.

Передбачати умови щодо забезпечення мешканців багатofункціонального житлового району об'єктами соціальної сфери, згідно з містобудівними



розрахунками та вимог табл. 6.1\* ДБН 360-92\*\*, проектних рішень ДПТ.

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

Проектною документацією передбачити проектування повного комплексу закладів громадського, соціально-побутового та соціального призначення, в т. ч. охорони здоров'я, установ освіти тощо (передбаченою місткістю) відповідно до проектних рішень ДПТ (VIII мікрорайон).

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.

Проектування гаражів (багаторівневих) вести з урахуванням перспективної можливості забудови території за ДПТ (1 п. к. III мікрорайон) та врахуванням існуючої ситуації на суміжних ділянках.

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

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).

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 (ДПТ).

Створити та забезпечити умови для вільного доступу маломобільних груп населення (далі – МГН), доступність місць цільового відвідування і обслуговування, а також безперешкодність переміщення всередині будівель і споруд усіх користувачів, зокрема МГН, безпека шляхів руху (у т. ч. евакуаційних), безпека житлових будинків та громадських будівель і споруд, доступність місць прикладення праці усіх користувачів, в т. ч. МГН, можливість евакуації людей в безпечну зону (з врахування особливостей осіб з інвалідністю), своєчасне отримання МГН повноцінної і якісної інформації, яка дозволяє орієнтуватися в просторі, використовувати обладнання (у т. ч. для самообслуговування), отримувати послуги, брати участь у трудовому і освітньому процесах, передбачивши влаштування пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, відповідного покриття підлог, додаткового освітлення та інші вимоги відповідно до вимог 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 відходи», «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», Державного класифікатору будівель та споруд ДК 018-2000, 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 Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДСТУ-Н Б В.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.2.2-9-2009 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-13-2003 «Будинки і споруди. Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди», ДБН В.2.2-16-2005 «Культурно-видовищні та дозвіллеві заклади», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.2.2-11-2002 «Будівлі і споруди. Підприємства побутового обслуговування. Основні положення», ДБН В.2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)», ДБН В.2.3-4:2007 «Споруди транспорту. Автомобільні дороги», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», 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.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. 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.2.5-20:2001 «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 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.

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.)