



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)

КИЄВ ВЛАСТЬ
в.п. 13.08.2019 № 988

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

Будівництво і обслуговування житлового комплексу з об'єктами
громадського призначення та облаштуванням лінійних об'єктів транспортної
інфраструктури.

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво,
вул. Лютнева, 58-А, 58-В у Голосіївському районі.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)



2. Обслуговуючий житлово-будівельний кооператив індивідуальних

забудовників приватних житлових будинків «СОВСЬКІ СТАВКИ» (код ЄДРПОУ 32846242, місцезнаходження юридичної особи: вул. Петра Радченка, 29, м. Київ).

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:90:332:0055) площею 5,1064 га – для облаштування лінійних об'єктів транспортної інфраструктури, згідно з договором оренди земельної ділянки від 03.10.2014, укладеним на 25 років, посвідченим приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Кравченко Н.П. 03.10.2014 та зареєстрованим в реєстрі за № 144.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 27671216 від 03.10.2014, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 468926980000, номер запису про інше речове право 7222143.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:90:332:0055) № НВ-0003434632019 від 15.07.2019 (цільове призначення земельної ділянки: 02.02 для колективного житлового будівництва; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для облаштування лінійних об'єктів транспортної інфраструктури.

Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:90:332:0048) площею 9,2481 га – для житлової забудови, згідно зі Свідоцтвом про право власності на нерухоме майно (індексний номер 24537276 від 22.07.2014), виданим Реєстраційною службою Головного управління юстиції у м. Києві. Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу 24537361, дата формування 22.07.2014, номер запису про право власності 6408664, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 412441780000.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:90:332:0048) № НВ-0003434562019 від 15.07.2019 (цільове призначення земельної ділянки: 02.02 для колективного житлового будівництва; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для житлової забудови.

Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер



8000000000:90:332:0050) площею 0,9898 га – для житлової забудови, згідно зі Свідоцтвом про право власності на нерухоме майно (індексний номер 24536156 від 22.07.2014), виданим Реєстраційною службою Головного управління юстиції у м. Києві. Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу 24536265, дата формування 22.07.2014, номер запису про право власності 6408417, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 412418780000.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (кадастровий номер 8000000000:90:332:0050) № НВ-0003434592019 від 15.07.2019 (цільове призначення земельної ділянки: 02.02 для колективного житлового будівництва; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для житлової забудови.

Функціональне призначення земельної ділянки – територія житлової малоповерхової забудови, відповідно до рішення Київської міської ради від 29.04.2010 № 788/4226 (відповідно до п. 2 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).

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. Умовна висота $h \leq 12$ м. Поверховість визначити, згідно з п. 3.19* ДБН 360-92**, містобудівного обґрунтування щодо внесення змін до містобудівної документації та визначення параметрів об'єкта містобудування - житлового будівництва, облаштування транспортної інфраструктури та благоустрою прибережної зони на вул. Лютневій, 58-а, 58-в у Голосіївському районі м. Києва, затвердженого п. 1 рішення Київської міської ради від 29.04.2010 № 788/4226.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. З урахуванням вимог ДБН 360-92**, нормативних протипожежних та побутових розривів, з врахуванням глави 17 Земельного кодексу України, вимог до організації транспортно-пішохідного руху.



Площа забудови для громадських будівель та споруд приймається відповідно до вимог ДБН 360-92** з врахуванням вимог ДержСанПіН 173, ДБН В.1.1-7-2016.

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, п. 3.6* 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 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», із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будинків і споруд, нормативної інсоляції та освітленості приміщень об'єкта будівництва та приміщень будинків на суміжних ділянках.

Комплексно вирішити питання інженерного забезпечення

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

5. Ділянка проектування знаходиться в ландшафтній охоронній зоні, в



межах природно-заповідного фонду (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).

Виконати вимоги Закону України «Про архітектурну діяльність», Закону України «Про охорону культурної спадщини», Закону України «Про природно-заповідний фонд», 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 в установленому законодавством порядку (Закон України «Про охорону культурної спадщини»).

Дозвіл на виконання робіт отримати згідно з чинним законодавством в разі необхідності (Закон України «Про охорону культурної спадщини»).

Земельну ділянку в межах прибережно-захисних смуг використовувати без права будівництва будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних, лінійних та інших) з обмеженнями відповідно до ст. 60, 61 Земельного кодексу України.

Забезпечити виконання Водного кодексу України.

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

Передбачити 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».

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, з урахуванням погодженої проектної документації.

Ділянка проектування потрапляє в зону підтоплень природного та техногенного характеру, в зону затоплень повеневими водами.

Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до розділу 9 ДБН 360-92**. Забезпечити виконання комплексу заходів по захисту території від підтоплення ґрунтовими та затоплення повеневими водами згідно ДБН В.1.1-25-2009 «Інженерний захист території та споруд від підтоплення та затоплення».

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 будівель і доступ пожежників з автодрабин і автопідйомників у будь-яке приміщення.

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 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 охорону культурної спадщини», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність», «Про відходи», «Про благоустрій населених пунктів», «Про природно-заповідний фонд України», 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.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 БА.2.2-7:2010 «Проектування. Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів. Основні положення», ДСТУ 8476:2015 «Контейнери для побутових відходів. Загальні технічні вимоги», ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», 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», ДСТУ В 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.2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)», 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.2.2-4-2018 «Будинки і споруди. Заклади дошкільної освіти», ДБН В.2.2-3:2018 «Будинки і споруди. Заклади освіти», 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.2.5-20:2018 «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 з ДБН В.1.3-2:2010 «Геодезичні роботи у будівництві», який полягає в:

- а) геодезичній перевірці інженерних мереж проектним вимогам;
- б) контрольній геодезичній зйомці (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)

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки від 17.06.2010 № 009-258 вважати такими, що втратили чинність.

Заступник директора

(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)



(підпис)

В. АНТОНЕНКО

(П.І.Б.)

КИЄВВЛАСТЬ