



# КИЇВМІСТОБУДУВАННЯ

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)

*Вер 24.09.2019* № 1184

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

Будівництво будівель готельного, офісного та багатофункціонального  
призначення.

(назва об'єкта будівництва)

### Загальні дані:

1. Нове будівництво,

вул. Генерала Шаповала, 1-3 у Солом'янському районі.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «СМАРТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»  
(код ЄДРПОУ 37938869, місцезнаходження юридичної особи:  
вул. Генерала Шаповала, 1, м. Київ, 03035).

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер  
8000000000:72:186:0006, площею 1,1901 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); категорія земель – землі житлової та громадської забудови; вид використання – для будівництва та обслуговування комплексу багатофункціонального призначення, готель, офісні будівлі та торговельні приміщення з підземним паркінгом, відповідно до договору оренди земельної ділянки від 11.04.2019, укладеного на 10 років, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т. М. реєстр. № 206 (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 163267770 дата формування 11.04.2019, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1808982580000, номер запису про інше речове право 31143566).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-0003442062019 дата формування 16.07.2019 (цільове призначення: 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); категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання: для будівництва та обслуговування комплексу багатофункціонального призначення, готель, офісні будівлі та торговельні приміщення з підземним паркінгом).

Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:72:186:0005, площею 0,0599 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); категорія земель – землі житлової та громадської забудови; вид використання – для будівництва та обслуговування комплексу багатофункціонального призначення, готель, офісні будівлі та торговельні приміщення з підземним паркінгом, відповідно до договору оренди земельної ділянки від 22.12.2018, укладеного на 10 років, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т. М. реєстр. № 1401 (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 150878236 дата формування 22.12.2018, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1730484680000, номер запису про інше речове право 29623578).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-0003442162019 дата формування 16.07.2019 (цільове призначення: 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); категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання: для будівництва та обслуговування комплексу багатофункціонального призначення, готель, офісні будівлі та торговельні приміщення з підземним паркінгом).

Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:72:186:0067, площею 0,0803 га) - 12.04 для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства; категорія земель – землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення; вид використання – для влаштування транспортної інфраструктури (заїздів та виїздів), відповідно до договору оренди земельної ділянки від 22.12.2018, укладеного на 10 років, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т. М. реєстр. № 1405 (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індиксний номер витягу 150885203 дата формування 22.12.2018, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1730531580000, номер запису про інше речове право 29624595).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку: № НВ-0003442082019 дата формування 16.07.2019 (цільове призначення: 12.04 для розміщення та експлуатації будівель та споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства; категорія земель: землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення; вид використання земельної ділянки: влаштування транспортної інфраструктури (заїздів та виїздів).

Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:72:186:0046) площею 0,1866 га - 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості; категорія земель – землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення; вид використання – для експлуатації та обслуговування будівель і споруд автотранспортного підприємства, відповідно до договору оренди земельної ділянки від 22.12.2018, укладеного на 5 років, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т. М. реєстр. № 1403 (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індиксний номер витягу 150882201 дата формування 22.12.2018, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1217681780000, номер запису про інше речове право 29624183).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку: № НВ-0003442132019 дата формування 16.07.2019 (цільове призначення: 11.02 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних





будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості; категорія земель: не визначено; вид використання земельної ділянки: для експлуатації та обслуговування будівель і споруд автотранспортного підприємства).

Функціональне призначення земельних ділянок – територія громадських будівель та споруд, частково територія зелених насаджень загального користування, частково територія вулиць і доріг, відповідно до детального плану території в межах Повітрофлотського проспекту, вулиць Солом'янської, Механізаторів, Кудряшова та залізничних колій, затвердженого рішенням Київської міської ради від 24.09.2015 № 46/1949 (далі – ДПТ).

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

### Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранична висота  $h = 223,9$  м у Балтійській системі висот, відповідно до проектних рішень ДПТ (табл. 4.2 том 1).

Остаточну висоту визначити проектною документацією за умови дотримання нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд, на підставі містобудівної документації (проектних рішень ДПТ) та пам'яткоохоронного законодавства.

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.

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, ДБН В.2.3-5-2018.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Не розраховується для громадської забудови.

Гранично допустима щільність населення для житлової забудови на виконання чинних нормативно-правових актів, зокрема ДБН 360-92\*\* та проектних рішень ДПТ (у разі проектування житла).

(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.

Частина земельної ділянки, яка знаходиться в межах червоних ліній, може бути використана під благоустрій території та влаштування автостоянки, без права капітальної забудови.

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 частково потрапляє в межі історичного ареалу, згідно з рішенням 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, розпоряджень Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979, 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 законодавства в разі необхідності (Закон України «Про охорону культурної спадщини», 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.

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

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».

Майново-правові питання вирішити в установленому законодавством



порядку.

Проектування організації 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).

Передбачати умови щодо забезпечення мешканців комплексу об'єктами соціальної сфери згідно з містобудівними розрахунками та вимог 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.

Забезпечити паркомісцями об'єкт проектування відповідно до діючих норм.

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

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 багатофункціонального 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) (за необхідності).

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 розробити та затвердити відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про архітектурну діяльність», Закону України «Про охорону культурної спадщини», Закону України «Про відходи», Закону України «Про відходи», Закону України «Про благоустрій населених пунктів», Закону України «Про автомобільні дороги», 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.1.2-14-2018 «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.2.3-4:2007 «Споруди транспорту. Автомобільні дороги», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», 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.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.2.2-20:2008 «Будівлі і споруди. Готелі», 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», Державного класифікатору будівель та споруд ДК 018-2000 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) 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)

Виконувач обов'язків  
директора

(уповноважена особа відповідного  
уповноваженого органу  
містобудування та архітектури)



Олександр ЯСТРУБЕНКО

(П.І.Б.)

КИЕВВЛАСТЬ