



# 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 ПЛАНІСТ *Вір 19.02.2020 № 181*

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

Будівництво багатофункціонального комплексу з паркінгом

(назва об'єкта будівництва)

### Загальні дані:

1. Нове будівництво.

вул. Казимира Малевича (колишня вул. Боженка), 32 у Голосіївському районі.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. ТОВ «Будівельне об'єднання «МРІЯ» (землекористувач) (код ЄДРПОУ:



34528934, місцезнаходження юридичної особи: вул. Драгомирова, 10/10, м. Київ, 01103).

ТОВ «Зе Резорт Девелопмент» (забудовник) (код ЄДРПОУ: 43379116, місцезнаходження юридичної особи: вул. Січових Стрільців, 17, м. Київ, 04053).

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:72:219:0033), площею 4371 кв.м – для будівництва житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями побутового обслуговування та паркінгом, згідно з договором оренди земельної ділянки, зареєстрованим Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 02.07.2007 № 79-6-00517 (витяг з Державного реєстру правочинів: номер витягу 4172478 дата видачі 20.06.2007, номер правочину 2167497; угодою про поновлення та внесення змін до Договору оренди земельної ділянки, посвідченої приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Кравченко Н.П. 10.02.2014 та зареєстрованої в реєстрі за № 13; витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 17576408 дата формування 10.02.2014, номер запису про інше речове право 4621021, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 289372780000.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-0004278942019 від 16.12.2019.

Функціональне призначення земельної ділянки – територія громадських будівель та споруд, 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.

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

### Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота < 27 м.

Остаточну висоту об'єкта проектування визначити з урахуванням



положень містобудівної документації, дотримання вимог пам'яткоохоронного законодавства, рішень Генерального плану м. Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Проектування об'єкта вести з урахуванням містобудівної документації, ситуації, функціонально-планувальної структури кварталу (існуючих будівель та споруд, що оточують об'єкт будівництва, та затвердженої проектної документації для будівництва об'єктів на суміжних земельних ділянках).

Функціональний склад елементів комплексу уточнити за завданням на проектування складеним з урахуванням містобудівних умов та обмежень.

Відсоток забудови земельної ділянки, розміщення об'єкта проектування та елементів прибудинкової території, проїздів визначити з урахуванням положень ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-9:2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки і споруди. Основні положення», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» за результатами інсоляційного розрахунку, нормативних побутових та протипожежних розривів та з врахуванням глави 17 Земельного кодексу України.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Розрахунок площі об'єктів під громадську функцію визначити урахуванням п. 6.26, п. 6.27 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

У разі розміщення житлового фонду розрахункову щільність населення для земельної ділянки прийняти відповідно до додатку В.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

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

4. Відстань від об'єкта проектування до червоних ліній, існуючих будинків та споруд визначити з урахуванням положень ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених



пунктів».

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 вулиць та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі земельної ділянки.

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

Відстань від об'єкта проектування до існуючих житлових будинків, громадських, а також до виробничих будівель прийняти на основі розрахунків інсоляції та освітленості, а також у відповідності з нормами санітарних і протипожежних вимог.

Врахувати затверджену проектну документацію на суміжних ділянках (в разі наявності).

Забезпечити відступи від стіни для проїзду пожежної машини згідно з вимогою ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

---

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

5. Згідно з містобудівною документацією ділянка проектування знаходиться в центральній планувальній зоні в межах історичного ареалу м. Києва історичного центру Києва в зоні регулювання забудови III категорії (з урахуванням рішень виконкому Київської міської ради народних депутатів від 10.10.1988 № 976, 16.07.1979 № 920, розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979, рішення Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804).

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»).



Рекомендовано розглянути проектну документацію на засіданні Консультативної ради з питань охорони культурної спадщини Департаменту охорони культурної спадщини.

Дозвіл на виконання робіт отримати згідно розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979 та Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Ділянка проектування потрапляє в санітарно-захисну зону від промислових об'єктів. Виконати вимоги додатку № 4 Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України № 173 від 19.06.1996, для визначення розміру та особливості правового режиму СЗЗ в залежності від виду об'єкта та виду інтенсивності його діяльності.

Забезпечити збереження традиційного характеру історичного середовища та об'єктів культурної спадщини.

Забезпечити виконання комплексу заходів по захисту території від підтоплення ґрунтовими та затоплення повеневими водами та виконання інженерної підготовки території згідно з ДБН В.1.1-25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення».

Проектною документацією передбачити розрахунки та рішення щодо забезпечення мешканців комплексу об'єктами соціальної сфери згідно з містобудівною документацією, містобудівною ситуацією та вимогами ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (додаток Е.1), ДБН В.2.2-3:2018 «Будинки і споруди. Заклади освіти», ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення».

Проектними рішеннями передбачити необхідну розрахункову кількість місць зберігання транспортних засобів згідно з п.10.8 ДБН Б.2.2-12:2019, (розділ 10.8; табл.10.7).

Місця зберігання автотранспортних засобів передбачити в надземних або підземних паркінгах (за визначенням можливості) згідно з



гідрогеологічними умовами) в будівлях наземних паркінгів закритого типу, механізованих багаторівневих паркінгах та гостьових стоянках відповідно до п. 10.8.10 ДБН Б.2.2-12:2019 та вимог ДБН В.2.3-15:2007.

Проектування вести з урахуванням ДБН В.2.2-9:2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки і споруди. Основні положення».

Земельну ділянку використовувати відповідно до вимог, встановлених законодавством до використання земель цієї категорії, відповідно до 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».

Передбачити розроблення заходів щодо захисту прилеглих будівель від руйнації, забезпечити їх стійкість під час виконання будівельних робіт, забезпечити збереження умов 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 засоби для створення безперешкодного життєвого простору для осіб з обмеженими фізичними можливостями згідно з вимогами ДСТУ Б ISO 21542:2013 «Будинки і споруди. Доступність і зручність використання побудованого життєвого середовища (ISO 21542:2011, IDT)», затверджених наказом держбуду № 481 від 03.10.2013 р.,



ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення».

Проектну документацію розробляти та затверджувати відповідно до положень Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність», «Про відходи», «Про охорону культурної спадщини», Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 № 45, Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11.05.2011 № 560, 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 Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки», 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 Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-20:2008 «Будівлі і споруди. Готелі», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.2.2-10-2001 «Будівлі і споруди. Заклади охорони здоров'я», ДБН В.2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», 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, приборежні захисні смуги, зони санітарної охорони).



6. Витримати охоронні зони згідно з положеннями ДБН Б.2.2-12:2019 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 з положеннями ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», 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 об'єкта проектування отримати до початку проектування Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкта 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 проектно-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.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва».

---

(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)



Юрій ТАЦІЙ

(П.І.Б.)

КИЕВВЛАСТЬ