



# 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)

**КИЄВЛАСТЬ** *вс 23.10.2019* № 1332

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

Будівництво житлових будинків.

(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Нове будівництво,  
вул. Миколи Закревського, 42-А у Деснянському районі.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «НАША ПЕРЛИНА» (код ЄДРПОУ 41128836, місцезнаходження юридичної особи: вул. Миколи Закревського, 42-А, м. Київ, 02660).



3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:62:017:0010), площею 1,3013 га – 02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, категорія земель – землі житлової та громадської забудови, вид використання – для будівництва та обслуговування комплексу багатоквартирних житлових будинків, згідно з договором оренди земельної ділянки від 22.07.2019, посвідченим приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т.М., реєстр. № 546 (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 174689054 від 22.07.2019, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1877433180000, номер запису про інше речове право 32494738).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-0003611302019 від 19.08.2019 (цільове призначення земельної ділянки - 02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку; категорія земель: не визначено; вид використання земельної ділянки: для будівництва та обслуговування комплексу багатоквартирних житлових будинків).

Функціональне призначення земельної ділянки – територія змішаної житлово-громадської забудови, відповідно до Детального плану території в межах вулиць Оноре де Бальзака, Милославської, Миколи Закревського, Олександра Сабурова, затвердженого рішенням Київської міської ради від 26.06.2018 № 992/5056 (далі – ДПТ).

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

### **Містобудівні умови та обмеження:**

1. Поверховість - 25 пов. за ДПТ, остаточно висоту об'єкта визначити проектною документацією з урахуванням оточуючої забудови, за умови дотримання інсоляційних вимог, існуючої та перспективної забудови в т.ч. школи, відповідно до 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), Украрорухом та Державіаслужбою України.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

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

При розрахунку відсотку забудови земельної ділянки врахувати ТЕП за ДПТ розміщення автостоянок (згідно з розрахунком необхідної кількості машино-місць).

Проектування вести з урахуванням вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», 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 Б.2.2-12:2019, відповідно до проектних рішень ДПТ.

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

4. Розмістити об'єкт, в тому числі прямки, вхідні групи, сходи та інші конструктивні елементи будівлі, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю, на ділянці за межами червоних ліній оточуючих вулиць, відповідно до проектних рішень ДПТ, та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки, проектної лінії метрополітену, охоронної зони дощової каналізації Ø 2000 мм, Ø 1000 мм.

Під час проектування врахувати побутові та протипожежні розриви від існуючих та запроектованих будівель і споруд відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019, 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. Частина ділянки проектування потрапляє в охоронну зону технічної зони лінії метрополітену 1-ої категорії. Витримати охоронні зони. Проектні рішення погодити з КП «Київський метрополітен».

Частина ділянки проектування потрапляє в санітарно-захисну зону установ комунального господарства. 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.

Виконати обстеження розпочатого будівництва, привести у відповідність будівельним нормам виконані об'єми робіт.

Передбачити організацію майданчиків: місць відпочинку дорослих та дітей, господарського, спортивного та інших, відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019.

**КИЄВЛАСТЬ**

Передбачити умови щодо забезпечення мешканців будинків об'єктами соціальної сфери згідно з містобудівними розрахунками та вимог додатку Е.1 ДБН Б.2.2-12:2019.

Проектування вести з урахуванням техніко-економічних показників житлових будинків затверджених в ДПТ, нормативної забезпеченості місцями в загальноосвітніх навчальних закладах в радіусі доступності відповідно до державних будівельних норм, відповідно до розрахунків ДПТ.

Проектування вести відповідно до проектних рішень затвердженого ДПТ, з врахуванням суміжної існуючої та перспективної забудови, в тому числі в частині відповідності функціонального призначення території.

Майново-правові питання вирішити в установленому законодавством порядку.



Земельну ділянку використовувати відповідно до вимог, встановлених законодавством 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 ст. 5 Закону України «Про основи містобудування».

Розробити заходи щодо захисту прилеглих будинків і споруд від руйнації, забезпечити їх стійкість при будівництві та виконати технічне обстеження будинків і споруд, які прилягають до об'єкта будівництва, знаходяться в зоні впливу будівельно-монтажних робіт, з додаванням відповідних технічних висновків у складі проектної документації.

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

Передбачити нормативні санітарні та протипожежні розриви згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.

**КИЄВ** **ВЛАСТЬ**

Влаштувати заїзд на земельну ділянку згідно з вимогами ДБН Б.2.2-12:2019. Забезпечити можливість проїзду пожежних машин до будівлі і доступ пожежників з автодрабин і автопідйомників у будь-яке приміщення.

Передбачити забезпечення мешканців машиномісцями в тому числі гостьовими .

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 відповідно до транспортної схеми затвердженої у складі детального плану території, з влаштуванням існуючої транспортної ситуації.



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», 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.1.2-14-2018 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд. Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів», 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 Б.2.2-24:2009 «Будинки, споруди. Проектування висотних житлових і громадських будинків»,



ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», 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.2.3-5-2018 «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, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони))

6. Витримати охоронні зони згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 від існуючих та запроєктованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню.

## КИЇВВЛАСТЬ

Розміщення інженерних мереж та збереження охоронних зон від існуючих та запроєктованих інженерних комунікацій витримати згідно 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, в т.ч. дощової каналізації Ø 2000 мм, Ø 1000 мм.

Інформацію щодо раніше запроєктованих 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 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)

Директор

(уповноважена особа відповідного  
уповноваженого органу  
містобудування та архітектури)



(підпис)

О. СВИСТУНОВ

(П.І.Б.)