



# 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)

*Від 10.09.2019* № *1098*

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

Реконструкція нежитлових будівель під торговий комплекс з готелем.

(назва об'єкта будівництва)

### Загальні дані:

1. Реконструкція.

Вул. Канальна, 2 у Дарницькому районі.

Договір купівлі-продажу нежитлових будівель (автодрому) (автодром Дарницької школи ДОСААФ, що складається з нежитлових будівель площею 1146,9 кв.м), посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Ковальчуком С.П. 26.12.2016 та зареєстрованого в реєстрі за № 13184.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу 77059391 дата формування 26.12.2016, номер запису про право власності 18312836, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1133449680000.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «ПРОМЕКОСТАЙЛ» (код ЄДРПОУ 40262464, місцезнаходження: вул. Верхній Вал, 64, м. Київ, 04071).

(інформація про замовника)



Вх. № 18520/07-1-19 від 28.08.2019

3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:90:106:0002 площею 2,9158 га): 12.08 для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій; категорія земель: землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення; вид використання: для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель, відповідно до договору оренди земельної ділянки, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т.М. 22.12.2017 та зареєстрованого в реєстрі за № 1367; витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 108855167 дата формування 22.12.2017, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1219212280000, номер запису про інше речове право 24122904; витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-8000985572019 від 20.08.2018.

Функціональне призначення земельної ділянки – частково територія громадських будівель та споруд, частково територія вулиць та доріг, відповідно до детального плану території в районі Дніпровської Набережної, вулиці Здолбунівської, просп. Петра Григоренка в Дарницькому районі, затвердженого рішенням Київської міської ради від 06.07.2017 № 691/2853 (далі – ДПТ).

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

### Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранична поверховість до 20 поверхів, відповідно до проектних рішень ДПТ. Висоту поверху визначити з урахуванням вимог ДБН В.2.2-20:2008 «Будівлі і споруди. Готелі», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі».

(гранчнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. 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.2.2-9-2018, ДБН В.2.2-23:2009.

- При розрахунку відсотку забудови врахувати розміщення майданчиків паркування в межах орендованої земельної ділянки (згідно з розрахунком необхідної кількості машино-місць у відповідності до вимог ДБН 360-92\*\*).

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. Не розраховується для об'єкта проектування.

(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.

Частину земельної ділянки, яка знаходиться в межах червоних ліній, використовувати під благоустрій території, без права капітальної забудови у відповідності до проектних рішень ДПТ для проектування та будівництва транспортної розв'язки.

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. Частково ділянка проектування потрапляє в санітарно-захисну зону споруд зовнішнього транспорту. 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.

Архітектурно-планувальні і конструктивні рішення виконати відповідно до вимог 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.2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)», ДБН В.2.2-20:2008 «Будівлі і споруди. Готелі».

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



Проектування вести на земельній ділянці, що за функціональним призначенням відноситься до території громадських будівель і споруд.

До початку будівництва цільове призначення земельної ділянки привести у відповідність до намірів забудови.

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 вимогами статті 5 Закону України «Про основи містобудування».

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

Передбачити розроблення заходів щодо захисту існуючих та прилеглих будівель від руйнації, забезпечити їх стійкість під час виконання будівельних робіт, забезпечити збереження умов експлуатації прилеглої забудови.

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.

- Забезпечити паркомісцями об'єкт проектування відповідно до діючих норм в межах відводу.

Врахувати результати висновків щодо несучої спроможності конструкцій та їх експлуатаційної придатності.

Передбачити реконструкцію на підставі обмірних креслень та висновків щодо несучої здатності конструкцій та їх експлуатаційної придатності.

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

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).





Складні інженерно-геологічні та техногенні умови передбачають проведення експертизи проекту в частині міцності, надійності та довговічності будинків і споруд, згідно з вимогами частини 4 статті 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Передбачити нормативні санітарні та протипожежні розриви згідно ДБН 360-92\*\*.

Створити умови для вільного доступу людей з обмеженими фізичними можливостями, передбачити влаштування пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, відповідного покриття підлог, додаткового освітлення та інші вимоги відповідно до ДБН В.2.2-40:2018.

Проектну документацію розробити та затвердити відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про архітектурну діяльність», Закону України «Про благоустрій населених пунктів», Закону України «Про відходи», 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.1.2-12-2008 «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 В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки адміністративного та побутового призначення», ДБН В.2.2-20:2008 «Будівлі і споруди. Готелі», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», ДБН В.2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)», ДСТУ 8476:2015 «Контейнери для побутових відходів. Загальні технічні вимоги», ДСТУ Б А.2.2-7:2010 «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 культури і 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) контрольному-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)

Перший  
заступник директора

(уповноважена особа відповідного  
уповноваженого органу  
містобудування та архітектури)



Олександр ЯСТРУБЕНКО

(П.І.Б.)

КИЄВВЛАСТЬ