



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

Наказ Департаменту містобудування
та архітектури виконавчого органу
Київської міської ради (Київської
міської державної адміністрації)

(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)

big 25.07.19 № 878

КИЇВ ВЛАСТЬ

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

Комплексна забудова території з об'єктами соціально-побутового,
громадського, культового призначення, зон відпочинку
та благоустрою для суспільних потреб

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво.

11-ий мікрорайон житлового масиву Позняки та житлового масиву Позняки-Західні, на Дніпровській набережній (район затоки Берковщина та між Київським міським крейсерським яхтклубом та ТОВ «Княжий Затон») у Дарницькому районі.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «АКАДЕМ-КЛУБ» (код ЄДРПОУ 33098121, місцезнаходження юридичної особи: вул. Драгомирова, 2-А, м. Київ, 01103).

Приватне підприємство «Фірма «ВІКТОРІЯ» (код ЄДРПОУ 24930755, місцезнаходження юридичної особи: вул. Княжий Затон, 9, корпус А, оф. 369, м. Київ, 02095).



Приватне підприємство «ОРЕСТ» (код ЄДРПОУ 23736152, місцезнаходження юридичної особи: вул. Княжий Затон, 9, корпус А, оф. 369, м. Київ, 02095)

Релігійна організація «Християнська релігійна громада «Посольство благословенного Царства Божого для всіх народів» (код ЄДРПОУ 22868549, місцезнаходження юридичної особи: вул. Іжевська, 2, м. Київ, 02132).

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельних ділянок на території 11-го мікрорайону житлового масиву Позняки-Західні (с. Осокорки) у Дарницькому районі, орендар ТОВ «АКАДЕМ-КЛУБ» (кадастрові номери 8000000000:90:009:0023 площею 24,5067 га (в т. ч. в межах прибережних захисних смуг площею 2,4607 га) та 8000000000:90:010:0169 площею 15,7369 га (в т. ч. в межах прибережних захисних смуг площею 6,8736 га): для комплексної забудови та благоустрою території з відселенням мешканців, облаштуванням водно-ландшафтної зони і парку для суспільних потреб, відповідно до договору оренди земельних ділянок, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Щербаковим В.З. 12.04.2006 та зареєстрованого в реєстрі за № 238, зареєстрованого Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) у книзі записів державної реєстрації договорів 13.04.2006 за № 63-6-00348; інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна: номер інформаційної довідки 1729986377 дата формування 08.07.2019, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1666388880000, номер запису про право власності 28356125, номер запису про інше речове право 28356362 (кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:90:010:0169); інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна: номер інформаційної довідки 172998934 дата формування 08.07.2019, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1666422480000, номер запису про право власності 28356687, номер запису про інше речове право 28356796 (кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:90:009:0023).

Витяги з Державного земельного кадастру про земельні ділянки № НВ-8000969992019 дата формування 08.07.2019 та № НВ-8000969982019 дата формування 08.07.2019: цільове призначення: промисловості, комерційного використання і громадського призначення; категорія земель: не визначено; вид використання земельної ділянки: для



комплексної забудови та благоустрою території з відселенням мешканців, облаштуванням водно-ландшафтної зони і парку для суспільних потреб.

Цільове призначення земельної ділянки на Дніпровській набережній (між Київським міським крейсерським яхтклубом та ТОВ «Княжий затон») у Дарницькому районі, орендар ПП «Фірма «Вікторія» (кадастровий номер 8000000000:90:009:0050 площею 4,5013 га): для будівництва, експлуатації та обслуговування соціально-громадського торговельного та розважального центру з паркінгом, відповідно до договору оренди земельної ділянки, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Щербаковим В.З. 24.11.2003 та зареєстрованого в реєстрі за № 1137, зареєстрованого Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) у книзі записів державної реєстрації договорів 06.03.2004 за № 63-6-00104, договору про внесення змін до договору оренди земельної ділянки, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Щербаковим В.З. 25.03.2005 та зареєстрованого в реєстрі за № 218, зареєстрованого Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) у книзі записів державної реєстрації договорів 08.04.2005 за № 63-6-00236; інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна: номер інформаційної довідки 170597468 дата формування 14.06.2019, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1547028880000, номер запису про право власності 26034150, номер запису про інше речове право 26034774.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку: № НВ-8000341522016 дата формування 18.08.2016: цільове призначення: іншої комерційної діяльності; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для будівництва, експлуатації та обслуговування соціально-громадського торговельного та розважального центру з паркінгом.

Цільове призначення земельної ділянки на Дніпровській набережній (район затоки Берковщина) у Дарницькому районі, орендар ПП «ОРЕСТ» (кадастровий номер 8000000000:90:141:0006 площею 3,9616 га): для будівництва, експлуатації та обслуговування зони відпочинку (розважальний комплекс, кафе-бар-ресторан, тенісні корти, ландшафтний майданчик), відповідно до договору оренди земельної ділянки, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Щербаковим В.З. 25.06.2004 та зареєстрованого в реєстрі за № 636, зареєстрованого Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної



адміністрації) у книзі записів державної реєстрації договорів 23.07.2004 за № 63-6-00143; інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна: номер інформаційної довідки 170598368 дата формування 14.06.2019, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1548911880000, номер запису про право власності 26071537, номер запису про інше речове право 26071878.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку: № НВ-8000341512016 дата формування 18.08.2016: цільове призначення: іншої комерційної діяльності; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для будівництва, експлуатації та обслуговування зони відпочинку (розважальний комплекс, кафе-бар-ресторан, тенісні корти, ландшафтний майданчик).

Цільове призначення земельної ділянки на Дніпровській набережній в 11-му мікрорайоні житлового масиву Позняки у Дарницькому районі, користувач Релігійна організація «Християнська релігійна громада «Посольства благословенного Царства божого для всіх народів» (кадастровий номер 8000000000:90:009:0020 площею 2,6221 га): для будівництва, експлуатації та обслуговування культової споруди (Український культурно-духовний центр), відповідно до державного акту на право постійного користування земельною ділянкою, зареєстрованого Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) у книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі 22.12.2009 за № 10-9-00023; інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна: номер інформаційної довідки 170596899 дата формування 14.06.2019, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1703633180000, номер запису про право власності 29102791, номер запису про інше речове право 29106038.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку: № НВ-0001452132018 дата формування 12.04.2018: цільове призначення: громадських та релігійних організацій; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для будівництва, експлуатації та обслуговування культової споруди (Український культурно-духовний центр).

Функціональне призначення земельних ділянок – частково територія багатоповерхової житлової забудови, частково територія громадських будівель та споруд, частково територія вулиць та доріг, частково територія зелених насаджень загального користування, відповідно до детального плану території 11 мікрорайону Позняки-Західні,



затвердженого рішенням Київської міської ради від 15.11.2007 № 1218/4151 (далі – ДПТ).

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. Умовна висота $100:73,5 \geq h \geq 26,5$ м. Остаточну граничну висоту уточнити проектною документацією за умови дотримання вимог містобудівної документації, інсоляційних вимог, нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд, проектних рішень ДПТ та за погодженням з центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини.

При необхідності узгодити проектні рішення в частині визначення максимальної відмітки висоти об'єкта з КП МА Київ (Жуляни), Укранерорухом, Державіаслужбою України.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Визначити з урахуванням вимог ДБН 360-92**, проектних рішень ДПТ та розміщення нормативних майданчиків в межах ділянки проектування.

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 громадської забудови.

Гранично допустиму щільність населення для житлової забудови визначити на виконання чинних нормативно-правових актів, зокрема п. 3.7, табл. 2.1 ДБН 360-92**, 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, поза межами прибережної захисної смуги р. Дніпро.

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 потрапляє в зону охоронюваного ландшафту, згідно з рішенням виконкому Київської міської ради народних депутатів від 10.10.1988 № 976, від 16.07.1979 № 920, розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979, від 25.12.07 № 1714.

Виконати вимоги Законів України «Про охорону культурної спадщини», «Про архітектурну діяльність», 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 (Закон України «Про охорону культурної спадщини»).

Проектну документацію рекомендовано надати на розгляд до науково-методичної ради Міністерства культури України та Консультативної ради з питань охорони культурної спадщини Департаменту охорони культурної спадщини з врахуванням зауважень, викладених в протоколах рад, при доопрацюванні проектної документації.

Забезпечити збереження цінного природного ландшафту, історичної планувальної структури, видових точок, та зон з яких розкриваються види на пам'ятки та їх комплекси. Забезпечити захист берегових територій від розмиву, забезпечити їх укріплення.

Об'єкт потрапляє в зону особливого контролю (смуги повітряних підходів). При проектуванні врахувати вимоги ст. 69 Повітряного кодексу України.

Ділянка проектування потрапляє в зону підтоплень природного та техногенного характеру. 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 територій та споруд від підтоплення та затоплення».

Частина ділянки проектування потрапляє в зону звукового тиску до 70 дБ.



Забезпечити виконання вимог ДСП 173-96, СанПін 3077-84, в т.ч. щодо допустимого рівня шуму в приміщеннях об'єкту, що проектується. Передбачити санітарно-технічні заходи по зменшенню несприятливого впливу наднормативних рівнів шуму.

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

Земельні ділянки в межах прибережних захисних смуг використовувати з урахуванням вимоги статі 89 Водного кодексу України та статі 61 Земельного кодексу України.

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».

Проектування вести у відповідності до проектних рішень детального плану території 11 мікрорайону Позняки-Західні, затвердженого рішенням Київської міської ради від 15.11.2007 № 1218/4151, з урахуванням прибережних захисних смуг р. Дніпро, затверджених рішенням Київської міської ради від 26.02.2010 № 33/3471.

Передбачити організацію 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).

Забезпечити паркомісцями постійного та тимчасового зберігання об'єкт проектування відповідно до діючих норм в межах відводу.

Передбачити умови щодо забезпечення мешканців об'єктами соціальної сфери, згідно з містобудівними розрахунками та вимогами 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).

Передбачити в проектних рішеннях благоустрій та впорядкування території в прибережній захисній смузі з виділенням зон відпочинку.

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 при будівництві.



Частина ділянки, що потрапляє в межі червоних ліній, використовувати без капітальної забудови.

Проектування вести поза межею території вулиць та доріг, червоних ліній згідно проектних рішень ДПТ.

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 нормативні санітарні та протипожежні розриви згідно вимог додатку 3.1. ДБН 360-92**. Забезпечити пожежний об'їзд об'єкту.

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).

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 охорону культурної спадщини», Закону України «Про архітектурну діяльність», Закону України «Про відходи», Закону України «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 В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», 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.1.2-14-2018 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд. Система забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівельних об'єктів», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.2.2-4-2018 «Будинки та споруди. Заклади дошкільної освіти», ДБН В.2.2-3-2018 «Будинки і споруди. Заклади освіти», 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.Б.2.2-10:2016 «Склад та зміст науково-проектної документації щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування», 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 зазначеного 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 проекційної 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)

Заступник директора
(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)



В. АНТОНЕНКО

(П.І.Б.)