



# 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)

18.11.2019 № 1468

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

Будівництво багатоповерхових житлових будинків з вбудовано-  
прибудованими приміщеннями громадського призначення з об'єктами  
торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

(назва об'єкта будівництва)

### Загальні дані:

1. Нове будівництво,  
вул. Академіка Заболотного, 152 у Голосіївському районі (кадастровий  
номер земельної ділянки 8000000000:79:122:0005).

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)



24124/017-1-19 від 05.11.2019

283878

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

2. Держава Україна в особі Національної академії наук України (код ЄДРПОУ 00019270) (землекористувач);  
Товариство з обмеженою відповідальністю «ІНТЕРБУД ТМ» (код ЄДРПОУ 36265349, місцезнаходження юридичної особи: вул. Верховинна, 7, кв. 71, м. Київ, 03115);  
Товариство з обмеженою відповідальністю «ГІДРОІНЖ-БУД» (код ЄДРПОУ 35223224, місцезнаходження юридичної особи: вул. Сім'ї Сосніних, 3, м. Київ, 03680).

---

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки площею 14,1788 га з кадастровим номером 8000000000:79:122:0005, в тому числі 4,35 га та 7,7 га – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури, згідно з договорами про встановлення права користування земельними ділянками для забудови (суперфіцію) від 27.09.2019, між Національною академією наук України (суперфіціар) та ТОВ «ІНТЕРБУД ТМ» (суперфіціарій), ТОВ «ГІДРОІНЖ-БУД» (суперфіціарій) (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індexний номер витягу 183127239 від 01.10.2019, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1923336080000, номер запису про інше речове право 33475656).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-8001000572019 від 30.09.2019 (цільове призначення земельної ділянки - 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для будівництва, обслуговування та експлуатації житлових будинків, будівель і споруд закладів науки, в тому числі з вбудовано-прибудованими приміщеннями та закладами соціального, громадського, побутового призначення).

Функціональне призначення земельних ділянок – переважно територія житлової багатоповерхової забудови, частково територія громадських будівель та споруд, вулиць і доріг, відповідно до детального плану території в районі вулиць Академіка Заболотного, Академіка Лебедева та



*[Handwritten signature]*

Метрологічної, затвердженого рішенням Київської міської ради від 21.07.2016 № 827/827 (далі – ДПТ).

---

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

### Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранична допустима висота будівель 9-16 поверхів, відповідно до проектних рішень ДПТ.

Остаточно висоту визначити проектною документацією, розробленою згідно із вимогами ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» та пам'яткоохоронного законодавства.

В разі проектування об'єкта 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, відповідно до проектних рішень ДПТ.

При розрахунку відсотку забудови земельних ділянок врахувати розміщення автостоянок (згідно з розрахунком необхідної кількості машино-місць) в межах проектування земельних ділянок.

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 відповідно до проектних рішень ДПТ та відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

---

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



~~SECRET~~

4. Розмістити об'єкти, в тому числі приямки, вхідні групи, сходи та інші конструктивні елементи будівель, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлі, на ділянці за межами червоних ліній оточуючих вулиць з урахуванням проектних рішень ДПТ території та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій.

Територія, яка знаходиться в межах червоних ліній, може бути використана під благоустрій, без права капітальної забудови.

Під час проектування забезпечити побутові та протипожежні розриви від існуючих та запроектованих будівель і споруд відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», 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'єкта 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. Ділянки проектування частково знаходиться в межах історичного ареалу міста Києва, згідно з рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804.

Врахувати вимоги Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про архітектурну діяльність», Закону України «Про охорону культурної спадщини», розпорядження Київської міської державної адміністрації від 12.05.2006 № 817 (в частині, що діє).

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).





*[Handwritten signature]*



При проектуванні врахувати наближеність земельних ділянок до об'єктів природно-заповідного фонду – садово-паркового комплексу «Феофанія».

Ділянки потрапляють в зону особливого контролю (смуги повітряних підходів) та зону обмеженого використання території від аеропортів. При проектуванні врахувати вимоги ст. 69 Повітряного кодексу України.

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

Передбачати умови щодо забезпечення мешканців житлових будинків об'єктами соціальної сфери згідно із вимогами ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та відповідно до проектних рішень ДПТ.

Проектування вести з урахуванням нормативної забезпеченості місцями в загальноосвітніх навчальних закладах в радіусі доступності відповідно до державних будівельних норм.

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

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

Земельні ділянки 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.



*[Handwritten signature]*

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».

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

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

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

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

Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019 (розділ 12).

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 з урахуванням інтенсивності транспортного, пішохідного та велосипедного руху, характеру забудови, вимог охорони навколишнього середовища, вимог наявної містобудівної документації - ДПТ.

Створити та забезпечити умови для вільного доступу маломобільних груп населення (далі – МГН), доступність місць цільового відвідування і



*[Handwritten signature]*

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 охорону культурної спадщини», «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», 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.1.2-14-2018 «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.2.2-15-2005 «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 В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торівлі»,



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom left corner of the page. The signature is highly stylized and illegible, consisting of several overlapping loops and lines.



ДБН В.2.2-11-2002 «Будівлі і споруди. Підприємства побутового обслуговування. Основні положення», ДБН В.2.3-4:2007 «Спорудн транспорту. Автомобільні дороги», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій, будннків і споруд від шуму», 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 вимог 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 відповідно до проектних рішень ДПТ, вимог 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 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 (зі 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)

Олександр СВИСТУНОВ

(П.І.Б.)

Handwritten text, possibly a signature or initials, located in the center of the page.

Handwritten signature or scribble in blue ink, located in the bottom left corner of the page.