



# 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)

*впр 26.09.2019* № *1217*

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

Реконструкція нежитлових будівель під  
багатофункціональний комплекс.

(назва об'єкта будівництва)

### Загальні дані:

1. Реконструкція.

Вул. Ізюмська, 1 у Голосіївському районі.

Договір купівлі продажу об'єкта нерухомого майна (нежитлові будівлі продовольчого ринку «Деміївський» загальною площею 4613,0 кв. м в літерах А, Б, В, Г, Д, Е, Ж, З, І, К, Л, Ч, Ш, Щ, Ю, Я, 2А, 2Б, 2В, 2Г, 2Д, 2Е, 2Є, 2Ж, 2И, 2К, 2Л, 2М, 2Н, 2П, 2Р, 2С, 2Т, 2У, 2Ф), посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Швець Р.О. 03.03.2017 та зареєстрований в реєстрі за № 913; витяг з Державного реєстру прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу 81769245 дата формування 03.03.2017, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 403433180000, номер запису про право власності 19306413.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «МАНХЕТТЕН ІНВЕСТ» (код ЄДРПОУ 40049916, місцезнаходження юридичної особи: просп. Петра Григоренка, 5-А, м. Київ, 02068).

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:79:079:0001 площею 0,8382 га): 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання: для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель і споруд, відповідно до договору оренди земельної ділянки, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Литвин А.С. 01.03.2018 та зареєстрованого в реєстрі за № 793; витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 115863053 дата формування 01.03.2018, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 667828080000, номер запису про інше речове право 25084376; витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку: № НВ-8000751922018 дата формування 10.05.2018.

Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:79:079:0016 площею 0,0052 га): 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання: для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель і споруд, відповідно до договору оренди земельної ділянки, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Литвин А.С. 01.03.2018 та зареєстрованого в реєстрі за № 794; витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 115864261 дата формування 01.03.2018, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1025042980361, номер запису про інше речове право 25084572; витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку: № НВ-8000751912018 дата формування 10.05.2018.

Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:79:079:0017 площею 0,3244 га): 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання: для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель і споруд, відповідно до договору оренди земельної ділянки, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Литвин А.С. 01.03.2018 та зареєстрованого в реєстрі за № 795; витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 115865788 дата формування 01.03.2018.



реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1024989680361, номер запису про інше речове право 25084817; витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку: № НВ-8000751902018 дата формування 10.05.2018.

Функціональне призначення земельної ділянки – територія громадських будівель та споруд, територія вулиць та доріг, 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. Висота  $h = 85,6$  м. Остаточну висоту визначити проектною документацією за умови дотримання вимог містобудівної документації, інсоляційних вимог, нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд, пам'яткоохоронного законодавства, вимог ДБН В.1.1-7:2016.

Узгодити проектні рішення в частині визначення максимальної відмітки висоти об'єкта з КП МА Київ (Жуляни), Державіаслужбою України та Укрерорухом.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Визначити з урахуванням вимог ДБН 360-92\*\*, в т. ч. розділу 11 «Охорона історичного середовища» 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\*\* (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 в т. ч. тепломережі 2x1200 мм, водопроводу Ø 500 мм, каналізації Ø 600 мм, Ø 200 мм, Ø 300 мм, газопроводу середнього тиску Ø 200 мм, газопроводу низького тиску 350 мм, ГРП, електрокабелів високої напруги, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

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 межі Історичного центру міста, історичного ареалу, центральної розпланувальної зони, згідно з рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804.

Виконати вимоги Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про охорону культурної спадщини», рішення виконкому Київської міської ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920, розпоряджень Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979, 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 чинного законодавства у разі необхідності (Закон України «Про охорону культурної спадщини»).

Проектну документацію рекомендовано надати на розгляд 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.

Ділянка проектування потрапляє в санітарно-захисну зону від промислових об'єктів та в зону забруднення ґрунтів Цезієм-137. 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 санітарно-захисної зони в залежності

від виду об'єкта та виду інтенсивності його діяльності.

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 водами згідно ДБН В.1.1-25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення».

Частина ділянки проектування потрапляє в охорону зону повітряних ліній електропередач. До початку проектування вирішити питання каблювання мереж.

Ділянка проектування потрапляє в зону звукового тиску до 75 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.

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

Цільове призначення земельної ділянки (вид використання) привести у відповідність до намірів забудови.

Земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених законом 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 вимогами статті 5 Закону України «Про основи містобудування».

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 об'єкт проектування відповідно до діючих норм за рахунок власної території.

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).

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 реконструкції.

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

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

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

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 «Інклюзивність будівель та споруд». Основні положення».

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.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)», ДБН В.2.2-20:2008 «Будівлі і споруди. Готелі», 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 А.2.2-7:2010-04-21 «Проектування. Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів. 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 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 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 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.

Враховати 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)

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки від 02.06.2017 № 920/17/012/009-17 вважати такими, що втратили чинність.

Виконувач  
обов'язків директора

(уповноважена особа відповідного  
уповноваженого органу  
містобудування та архітектури)



(підпис)

Олександр ЯСТРУБЕНКО

(П.І.Б.)