



# 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)

*в.п. 15.01.2020* № *60*

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

Будівництво житлово-громадського комплексу з об'єктами соціального  
призначення.

(назва об'єкта будівництва)

### **Загальні дані:**

1. Нове будівництво,  
вул. Велика Васильківська, 143/2 в Печерському районі м. Києва.

Свідоцтво про право власності (клуб заводу (літера Б) площею 3631,70  
кв.м.) від 29.09.2005 р., видане на підставі наказу Головного управління  
комунальної власності м. Києва від 26.09.2005 за № 1391-В.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, індексний  
номер витягу: 21573315, дата формування: 14.05.2014 р., реєстраційний

номер об'єкта нерухомого майна: 149872180382, номер запису про право власності: 2381318.

Свідоцтво про право власності (санітарно-побутовий корпус (літера А) площею 6868,0 кв.м.) від 29.09.2005 р., видане на підставі наказу Головного управління комунальної власності м. Києва від 26.09.2005 за № 1391-В.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, індексний номер витягу: 21572992, дата формування: 14.05.2014 р., реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 149933080382, номер запису про право власності: 2382087.

Свідоцтво про право власності (адміністративно-побутовий корпус «Б» (літера В) площею 3103,90 кв.м.) від 12.08.2010 р., видане на підставі наказу Головного управління комунальної власності м. Києва від 12.08.2010 за № 730-В.

Витяг про Державну реєстрацію прав, номер витягу: 27871764, дата: 03.11.2010 р., реєстраційний номер: 31962641, номер запису: 7519-П в книзі: 123п-150.

---

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. ПрАТ «Київський електротранспортний завод» (код ЄДРПОУ: 04012017; місцезнаходження юридичної особи: м. Київ, вул. Велика Васильківська, 143/2).

---

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер: 8000000000:79:083:0001) площею 5,3292 га – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості; вид використання – для експлуатації та обслуговування будівель і споруд заводу.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 176187798 від 02.08.2019 р., номер запису про інше речове право 32671129).



Договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 02.08.2019 р., посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т.М., реєстр № 583.

Функціональне призначення земельної ділянки – територія змішаної житлової та громадської забудови, відповідно до Детального плану території (далі - ДПТ) в районі вулиць Великої Васильківської, Академіка Філатова, Анрі Барбюса, Тверської та бульвару Дружби Народів у Печерському районі м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 19 грудня 2019 року за N 521/8094.

Ділянка проектування за затвердженим рішенням ДПТ потрапляє до трьох встановлених містобудівних зон (табл. 2.3.1 ДПТ):

- Зона змішаної багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови (ЖГ-6);
- Зона змішаної багатоквартирної житлової забудови (Ж-7);
- Навчальні зони (Г-3-1).

---

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

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

1. Гранично допустима висота об'єктів проектування відповідно до затверджених рішень ДПТ встановлена згідно схеми зонування:
  - зона Ж-7 – 25-31 поверх;
  - зона ЖГ-6 – 26 поверхів;
  - зона Г-3-1 - визначається відповідно до вимог ДБН В.2.2-3:2018 «Заклади освіти», ДБН В.2.2-4:2018 «Заклади дошкільної освіти», ДБН В.1.2-7-2008 «Пожежна безпека».

Остаточні показники поверховості визначити проектною документацією, розробленою згідно із вимогами будівельних норм ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-41:2019 «Висотні



будівлі. Основні положення», ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-3:2018 «Заклади освіти», ДБН В.2.2-4:2018 «Заклади дошкільної освіти», ДБН В.1.2-7-2008 «Пожежна безпека», п. 2.4 ДБН В.2.2-24:2009 «Проектування висотних житлових і громадських будинків» та відповідно до погоджень отриманих забудовником до розробки проектної документації від:

- КП МА аеропорт "Київ" (Жуляни)
- ДП "Антонов"
- Державного підприємства обслуговування повітряного руху України;
- Державної авіаційної служби України;
- Органів охорони культурної спадщини.

---

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Відсоток забудови земельної ділянки, розміщення об'єктів проектування та елементів прибудинкової території визначити відповідно до затверджених рішень ДПТ та згідно схеми зонування:

- для зон Ж-7 та ЖГ-6 - 30%-45% відповідно до п.6.1.14 таб. 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019 (в залежності від поверховості проектної житлової забудови);
- для зони Г-3-1 - визначається розрахунково відповідно до Державних будівельних норм щодо учбових закладів ДБН В.2.2- 3:2018 «Заклади освіти», ДБН В.2.2-4:2018 «Заклади дошкільної освіти», з урахуванням вимог щодо освітленості та інсоляції приміщень, організації під'їздів, майданчиків для ігор дітей та озеленення, евакуації учнів та персоналу.

---

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. 450-540 осіб/га (населення мікрорайону) згідно затверджених рішень ДПТ та у відповідності з п. 6.1.16 ДБН Б.2.2-12:2019. Показники щільності населення мікрорайону допускається підвищувати в крупних та найкрупніших містах, але не більше ніж на 20% за відповідних умов наведених в п. 6.1.16.

---

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

4. Відстань від об'єкта проектування до червоних ліній, існуючих будинків та споруд визначити з урахуванням положень ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-3:2018 «Заклади освіти», ДБН В.2.2-4:2018 «Заклади дошкільної освіти». ДБН В.1.1-7:2016



«Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-41:2019 «Висотні будівлі. Основні положення» та ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення».

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.

Забезпечити відступи від стіни для проїзду пожежної машини згідно з вимогою ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Врахувати вимоги ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки».

---

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

## 5. Проектування вести відповідно до затверджених рішень ДПТ.

Цільове призначення земельної ділянки привести у відповідність до ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Об'єкт проектування знаходиться в межах центральної планувальної зони, історичного ареалу, в зоні регулювання забудови третьої категорії (згідно з рішеннями виконкому Київської міської ради народних депутатів від 10.10.1988 № 976, 16.07.1979 № 920, розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979, рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/180).

Розроблення проектної документації на будівництво має відповідати вимогам Закону України «Про охорону культурної спадщини», Постанові Кабінету Міністрів України від 13 березня 2002 р. № 318 «Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання





історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць» та потребує погодження з Департаментом охорони культурної спадщини.

Дозвіл на виконання робіт отримати згідно Закону України «Про охорону культурної спадщини» та розпорядження КМДА № 979 від 17.05.2002 р.

Частина ділянки проектування потрапляє в зону планувальних обмежень забудови встановлених затвердженими рішеннями ДПТ.

Проектування вести з урахуванням норм забезпеченості місцями в загальноосвітніх закладах та об'єктами соціальної сфери відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та ДПТ.

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

Забезпечити збереження умов експлуатації суміжної забудови, в т. ч. збереження інсоляції та освітленості приміщень житлових будинків та інших об'єктів, розташованих на суміжних земельних ділянках.

Передбачити розроблення заходів щодо захисту 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.

Проектними рішеннями передбачити необхідну розрахункову кількість місць зберігання транспортних засобів згідно з п.10.8.1 ДБН Б.2.2-12:2019, (розділ 10.8; табл.10.5).



Місця зберігання автотранспортних засобів передбачити в надземних або підземних паркінгах (за визначенням можливості згідно з гідрогеологічними умовами) в будівлях наземних паркінгів закритого типу, механізованих багаторівневих паркінгах та гостьових стоянках відповідно до п.10.8.3;10.8.5;10.8.6 ДБН Б.2.2-12:2019 та вимог ДБН В.2.3-15:2007.

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

Передбачити засоби для створення безперешкодного життєвого простору для осіб з обмеженими фізичними можливостями згідно з вимогами ДСТУ Б ISO 21542:2013 «Будинки і споруди. Доступність і зручність використання побудованого життєвого середовища (ISO 21542:2011, IDT)», затверджених наказом держбуду № 481 від 03.10.2013 р., 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 благоустрій населених пунктів», «Про охорону культурної спадщини», 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.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів», ДСП 172-96 «Державні санітарні правила розміщення, улаштування та експлуатації оздоровчих закладів», 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.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-3-2018 «Будинки і споруди.



Заклади освіти», ДСТУ-Н Б В.2.2-7:2013 «Настанова з улаштування контейнерних майданчиків», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», 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. Врахувати вимоги ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», Кодексу систем розподілу, затвердженого Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики та комунальних послуг від 14.03.2018 № 310, 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 наказ 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».

Інформацію щодо раніше запроєктованих мереж в районі вашого об'єкта отримати до початку проєктування у Департаменті 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», в тому числі:

- а) геодезичній перевірці інженерних мереж проєктним вимогам;
- б) контрольно-геодезичному зніманні (КГЗ) планового та висотного фактичного положення підземних інженерних мереж, які надати до 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.

Інженерні вишукування виконувати у відповідності до ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва».

(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)



Юрій ТАЦІЙ

(П.І.Б.)