



# КИЇВ МІСТОБУДУВАННЯ

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)  
ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ  
01001, Київ-1, вул. Хрещатик, 32 тел. (044) 278 19 85 тел./факс 279 41 67 <http://www.kga.gov.ua>

№ \_\_\_\_\_

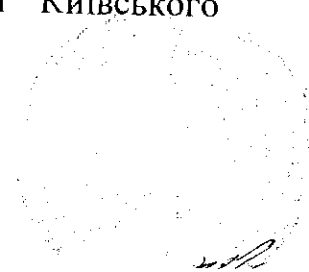
## МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

на вул. Петра Радченка, 27-29 у Солом'янському районі

### Загальні дані:

- 1. Назва об'єкта будівництва**  
– Будівництво багатоповерхових житлових будинків з об'єктами соціально-побутового призначення.
- 2. Інформація про замовника**  
– Публічне акціонерне товариство «Укрпромтеплиця», код ЄДРПОУ 04414738;  
– вул. Петра Радченка, 27-29, м. Київ, 03737.
- 3. Наміри забудови**  
– будівництво комплексу багатоповерхових житлових будинків з об'єктами соціально-побутового призначення та дитячого садка.
- 4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта**  
– вул. Петра Радченка, 27-29, Солом'янський район.
- 5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою**  
– договір оренди земельної ділянки від 02.03.2017, укладений на 6 років (кадастровий номер 8000000000:72:263:0002), посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т. М., реєстр. № 127. Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 81686644 від 02.03.2017, номер запису про інше речове право 19289062, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1187667180000.
- 6. Площа земельної ділянки**  
– в межах земельної ділянки площею 3,1131 га, в тому числі 0,0030 га в межах червоних ліній, згідно з договором оренди земельної ділянки від 02.03.2017, укладеним на 6 років (кадастровий номер 8000000000:72:263:0002), посвідченим приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т. М., реєстр. № 127.

вхідний № 2003/07-1-17 від 07.03.2017



Київське міське управління з питань будівництва та архітектури  
01001, Київ-1, вул. Хрещатик, 32  
тел. (044) 278 19 85 тел./факс 279 41 67  
<http://www.kga.gov.ua>

### 7. Цільове призначення земельної ділянки

- цільове призначення – 02.02 для колективного житлового будівництва;
- категорія земель: землі житлової та громадської забудови;
- вид використання – для будівництва багатоповерхових житлових будинків (в тому числі соціальне житло, доступне та інше) з об'єктами соціально-побутового призначення.

### 8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності)

- Генеральний план міста Києва та проект планування його приміської зони на період до 2020 року, затверджений рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804;
- Детальний план території в межах вул. Народного Ополчення, Ернста, Івана Пулюя, вздовж річки Совки та верхнім каскадом Совських ставків, затверджений рішенням Київської міської ради від 20.12.2016 № 681/1685.

### 9. Функціональне призначення земельної ділянки

- ділянка входить в межі кварталу житлової багатоповерхової забудови з об'єктами соціальної інфраструктури - відповідно до Детального плану території в межах вул. Народного Ополчення, Ернста, Івана Пулюя, вздовж річки Совки та верхнім каскадом Совських ставків, затвердженого рішенням Київської міської ради від 20.12.2016 № 681/1685.

**10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва**  
орієнтовні техніко-економічні показники відповідно до намірів, наданих замовником у складі містобудівного розрахунку від 2016р., розробленого ПП «Інститут Урбаністики» (кваліфікаційний сертифікат відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єкта архітектури від 21.08.2014 серія АА № 002175):

	Найменування	Од. виміру	Показник
1	Площа ділянки в т. ч.:	га	3,1131
	в межах червоних ліній		0,0030
2	Площа забудови	кв. м	7 313,66
3	Загальна площа будівель	кв. м	136 209,15
4	Кількість поверхів	пов.	25-26
5	Загальна площа квартир	кв. м	87 774,50
6	Площа вбудованих приміщень	кв. м	3 335,40
7	Кількість квартир в тому числі:	кв.	1 667
	1- кімнатні		922
	2- кімнатні		322
	3- кімнатні		399

	4- кімнатні		4
	5- кімнатні		20
8	Потужність дитячого дошкільного закладу	місць	120
9	Кількість машино-місць в паркінгу	м-м	311
10	Кількість машино-місць гостьових автостоянок	м-м	42
11	Розрахункова кількість населення	осіб	3564
12	Створено робочих місць	місць	345

ТЕП уточнити за містобудівними умовами та обмеженнями в складі детального плану території в межах вул. Народного Ополчення, Ернста, Івана Пулюя, вздовж річки Совки та верхнім каскадом Совських ставків, затвердженим рішенням Київської міської ради від 20.12.2016 № 681/1685 (далі – ДПТ).

Введення в експлуатацію житлових будинків здійснювати спільно з об'єктами соціальної інфраструктури.

### Містобудівні умови та обмеження:

#### 1. Граничнодопустима висота будівель

– встановити гранично допустиму поверховість об'єкта згідно вимог ДБН 360-92\*\* та проектних рішень ДПТ за умови дотримання інсоляційних вимог щодо оточуючих та запроектованих будинків на суміжних ділянках і нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд;

– узгодити проектні рішення в частині визначення максимальної відмітки висоти об'єкта, КП МА Київ (Жуляни), Украероруху, Державіаслужби України, ДП «Антонов».

#### 2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки

– визначити відповідно до нормативно-правових актів з урахуванням існуючої та перспективної суміжної забудови, нормативної місткості прибудинкових майданчиків для житлової забудови в межах ділянки проектування, виконання вимог п. 3.8\*, 3.6\* ДБН 360-92\*\*, з врахуванням територій передбачених для розміщення соціальних об'єктів, проектних рішень ДПТ.

#### 3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)

– встановити гранично допустиму щільність населення для житлової забудови за розрахунками ДПТ.

#### 4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови

– 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 перспективних червоних ліній оточуючих вулиць з урахуванням проектних рішень ДПТ території, та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки;

– частина земельної ділянки, яка знаходиться в межах червоних ліній може бути використана під благоустрій території, без права капітальної забудови та влаштування автостоянки.

**5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони)**

– ділянка проектування знаходиться в зоні обмежень за умов безпеки польотів;

– при функціональному розплануванні ділянки, проектним рішенням врахувати схему планувальних обмежень визначених ДПТ;

– проектні рішення будівництва об'єкту ув'язати із проектними рішеннями затвердженого ДПТ;

– до проектування врахувати вимоги додатку № 4 Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України № 172 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;

– врахувати вимоги та результати висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи Міністерства охорони здоров'я України Державної санітарно-епідеміологічної служби від 23.12.2015, № 05.03.02-07/5665;

– земельну ділянку використовувати в межах вимог встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою;

– врахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва, згідно із ст. 5 Закону України «Про основи містобудування»;

– майново-правові питання вирішити в установленому чинним законодавством порядку;

– забезпечити виконання Водного та Земельного кодексів України;

– виконати інженерну підготовку території;

– забезпечити дотримання режиму інсоляції суміжних будинків та територій;

– забезпечити заходи «захисту від шуму», зменшення впливу акустичних умов середовища, транспортного шуму;

– виконати заходи спрямовані на захист території від зсувів та збереження споруд і будівель, розташованих на зсувонебезпечних територіях;

– забезпечити проектування та будівництво дитячого дошкільного закладу в параметрах (120 місць), згідно проектних рішень ДПТ;

– передбачити заходи забезпечення мешканців комплексу місцями у середніх навчальних закладах в межах доступності, передбачених нормативами;

– передбачити умови щодо забезпечення комплексної забудови територій, в тому числі розміщення і будівництво одночасно зі спорудженням жилих будинків, об'єктів соціальної сфери в тому числі об'єкти охорони здоров'я тощо, згідно з містобудівними розрахунками щодо забезпечення населення об'єктами соціальної сфери;

– передбачити в новозбудованих будинках приміщення для прийому громадян дільничними інспекторами міліції та штабів громадського формування (за погодженням з райвідділами МВС України в м. Києві), а у під'їздах для чергових (консьєржів);

– стадійність проектування визначити згідно з ДБН А.2.2-3-2014;

– черговість будівництва або вимоги щодо виділення пускових комплексів визначити на підставі завдання на проектування. При визначенні черговості передбачити одночасний пропорційний розподіл житлової забудови та соціальної інфраструктури;

– враховуючи можливість негативної реакції населення щодо проведення зазначеного будівництва, до початку розробки проектною документацією замовнику здійснити публікацію в засобах масової інформації про будівництво з метою урахування громадської думки;

– замовнику забезпечити виконання вимог ст. 25 Закону України «Про архітектурну діяльність» щодо права громадян та громадських організацій брати участь в обговоренні архітектурних рішень проектів у встановленому порядку та порядку громадського обговорення містобудівної документації та проектів будівництва, а також порядку урахування в них пропозицій громадськості, які визначаються законом.

#### **6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд**

– визначити з врахуванням побутових та протипожежних розривів від існуючих та запроектованих будівель і споруд відповідно до ДБН 360-92\*\* табл. 6.2, п. 3.13 та табл. 1 дод. 3.1, ДБН В.1.1-7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», табл. 4 із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будинків і споруд;

– забезпечити нормативну інсоляцію та освітленість приміщень об'єкту будівництва та приміщень будинків на суміжних ділянках, дотримання необхідних планувальних, санітарно-гігієнічних розривів;

– в'їзну рампу до паркінгів об'єктів розташувати на нормативній відстані від вікон житлових та громадських будинків, відповідно до ДБН 360-92\*\* та ДержСанПіН.

#### **7. Охоронювані зони інженерних комунікацій**

– витримати охоронні зони згідно ДБН 360-92\*\* дод. 8.1, 8.2, 8.3 та ДСП № 173, від запроектованих інженерних комунікацій або тих, що не

підлягають перенесенню;

- створити та забезпечити умови вільного доступу для прокладання нових, реконструкції та експлуатації існуючих інженерних мереж та споруд, що знаходяться в межах зазначеної території;

- виконати вибірку раніше запроектованих проектних рішень та мереж в управлінні інженерно-транспортної інфраструктури міста Департаменту містобудування та архітектури;

- 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» для отримання необхідних для будівництва технічних умов - комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об'єкта будівництва, які повинні відповідати його розрахунковим параметрам, зокрема щодо водо-, тепло-, енерго- і газопостачання, каналізації, радіофікації, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод, телефонізації, телекомунікації, диспетчеризації, пожежної та техногенної безпеки;

- розробити заходи щодо збереження безперебійного інженерного забезпечення прилеглої забудови;

- передбачити застосування енергозберігаючих технологій;

- проектні рішення та виконавчі креслення надати в управління інженерно-транспортної інфраструктури міста для реєстрації в містобудівному кадастрі, для поновлення топографо-геодезичних матеріалів та для врахування в подальшій роботі, як раніше запроектовані мережі.

#### **8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2-1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва"**

- інженерні вишукування виконувати у відповідності до ДБН А.2-1-1 (із змінами та доповненнями);

- не допускається розроблення проектної документації без інженерних вишукувань (топографо-геодезичні та геологічні) у відповідності п. 4.1 ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво»;

- інформація про виконання інженерних вишукувань згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 «Про містобудівний кадастр», розпорядження Київської міської державної адміністрації від 25.01.2014 № 102 «Про затвердження Положення про інформаційні ресурси єдиної цифрової топографічної основи території міста Києва, як складової частини системи баз даних містобудівного кадастру» заноситься в містобудівний кадастр;

– забезпечити виконання комплексу заходів по захисту території від підтоплення ґрунтовими водами та виконання інженерної підготовки території;

– забезпечити виконання вимог щодо захисту ділянки і споруд від зсувів згідно з технічними умовами та вимогами КП «Спеціального управління протизсувних підземних робіт» (СУППРу);

– відповідно до ДБН А.2.2-1-2003 у складі проектної документації розробити матеріали оцінки впливів об'єктів і господарської діяльності на навколишнє середовище (ОВНС);

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

### **9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)**

– забезпечити виконання вимог Закону України «Про благоустрій населених пунктів», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»;

– при необхідності передбачити розміщення малих архітектурних форм (невелика споруда декоративного, допоміжного чи іншого призначення, що використовується для покращення естетичного вигляду громадських місць і міських об'єктів, організації простору);

– передбачити організацію майданчиків: місць відпочинку дорослих та дітей, господарського, спортивного та інших, відповідно до табл. 3.2 п. 3.16 ДБН 360-92\*\*;

– озеленення мікрорайону проектувати згідно п. 3.15 ДБН 360-92\*\* але не менше ніж 6 кв. м на людину;

– виконати комплексний благоустрій та озеленення території в т. ч. прилеглої з врахуванням функціонального призначення об'єкта і території, фактичного стану існуючих зелених насаджень, передбачивши додаткову посадку дерев і кущів, територію санітарних зелених насаджень, а також влаштування квітників і газонів;

– знесення зелених насаджень здійснювати відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 01.08.2006 № 1045 «Про затвердження Порядку видалення дерев, кущів, газонів і квітників у населених пунктах України», рішення від 27.10.2011 року № 384/6600 Київської міської ради «Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва»;

– дотримуватись відстаней від будівель та споруд, а також об'єктів інженерного забезпечення, до дерев і чагарників, відповідно до п. 5.12, табл. 5.2 ДБН 360-92\*\*;

– передбачити заходи по захисту зелених насаджень, які підлягають збереженню, від пошкодження будівельною технікою для забезпечення їх життєдіяльності.

### 10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку

- в складі проекту розробити транспортно-пішохідну схему та схему організації дорожнього руху з врахуванням проектних рішень ДПТ;
- передбачати формування та будівництво мережі пішохідних доріжок, облаштування зони відпочинку;
- при проектуванні забезпечити виконання вимог и. 3.11\* ДБН 360-92\*\* щодо організації в'їздів на територію мікрорайонів;
- передбачити влаштування безпечних під'їздів для автотранспорту та тротуарів для руху пішоходів згідно з технічними умовами ГУ НПУ та вимогами ДБН 360-92\*\* та ДБН В.2.3-5-2001;
- передбачити вільні зони для під'їзду автомобілів швидкої медичної допомоги, пожежної, рятувальної, аварійно-відновлювальної техніки;
- передбачити кругові проїзди для забезпечення під'їзду та кругового руху пожежної техніки згідно вимог п. 3.4 ДБН В.2.2-24:2009;
- забезпечити виконання вимог земельного сервітуту з забезпеченням інженерно-транспортного обслуговування забудови кварталу, відповідно до глави 16 Земельного кодексу України.

### 11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту

- передбачити будівництво підземних гаражів (паркінгу) та тимчасової автостоянки у т. ч. для автомобілів інвалідів та місця відстою велосипедів зі спеціальним обладнанням за рахунок відведеної території для постійного та тимчасового зберігання автотранспорту відповідно до вимог ДБН 360-92\*\* та ДБН В.2.3-15:2007;
- проектом передбачити необхідну кількість місць паркування автотранспорту в межах території;
- розрахункову кількість машино-місць визначити відповідно до ДБН 360-92\*\* п. 7.51 табл. 7.6, п. 7.43 табл. 7.4а з врахуванням забезпечення потреб існуючого житлового фонду та проектного будівництва;
- розрахункова кількість машино-місць на автостоянках одно- та багатофункціональні окремі будинки, комплекси (центри) комерційно-ділової діяльності (адміністративно-ділові та бізнес-центри, офісні комплекси), площею більше 100 кв. м, згідно табл. 7.6 ДБН 360-92\*\* (5-10 м-м на 100 працюючих та одночасних відвідувачів);
- автостоянки для тимчасового зберігання більше 50 автомобілів повинні мати не менше двох в'їздів – виїздів;
- передбачити при в'їзді до паркінгу та тимчасової автостоянки накопичувальні майданчики, місткість яких визначається згідно п. 5.7 ДБН В.2.3-15:2007;
- передбачити влаштування відкритої автостоянки на нормативній відстані від вікон громадських та житлових приміщень об'єктів містобудування (табл. 7.5 ДБН 360-92\*\*).



## 12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини

– вимог немає, оскільки немає об'єктів історико-культурної та архітектурної спадщини у кварталі розташування ділянки проектування.

## 13. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення

– розробити заходи щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення, відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 29.07.2009 № 784;

– передбачити влаштування окремих стоянок для автомобілів інвалідів;

– передбачити основні типологічні вузли громадських приміщень для людей з обмеженими фізичними можливостями;

– передбачити влаштування пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, відповідного покриття підлог, додаткового освітлення тощо;

– створити умови для вільного доступу людей з обмеженими фізичними можливостями до об'єктів громадського призначення, а саме: організації земельної ділянки (де враховуються різні види тактильних засобів на пішохідних шляхах руху для людей з особливими потребами, входу у будівлю), доступні входи/виходи, двері, відсутність порогів, доступність до усіх поверхів у приміщенні (ліфти, ескалатори, пандуси), наявність доступних і пристосованих санітарно-гігієнічних приміщень, означення місцезнаходження (піктограми, озвучування інформації) та інші вимоги у відповідно до ДБН В.2-17:2006.

Проектну документацію розробити відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», вимог Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 № 45, 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.1.1.7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.2.2-9-2009 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДБН В.2.2-11-2002 «Будівлі і споруди. Підприємства побутового обслуговування. Основні положення», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-4-97

«Будинки та споруди дитячих дошкільних закладів», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», 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.

Замовнику звернутись до Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) для укладання договору пайової участі у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва.

До реєстрації декларації про початок виконання будівельних робіт, отримання дозволу на виконання будівельних робіт згідно із Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Постанови Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 «Про містобудівний кадастр», затверджену проектну документацію надати до Департаменту містобудування та архітектури для реєстрації в містобудівному кадастрі (при її відповідності містобудівній документації та вихідним даним).

**Термін дії містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки: до завершення будівництва.**

Заступник директора

В. Антоненко