



# КИЇВМІСТОБУДУВАННЯ

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, тел./факс: 279 41 67, <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)

12.07.2018 № 599

## КИЇВВЛАСТЬ

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

Будівництво індивідуального житлового будинку (садибного типу).

(назва об'єкта будівництва)

#### Загальні дані:

1. Нове будівництво.  
Вул. Березова, 46, 48, 50, вул. Малинова, 45 (мікрорайон «Жуляни») у  
Солом'янському районі.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Тимчишин Максим Миколайович

(інформація про замовника)



3. Цільове призначення земельної ділянки на вул. Березовій, 46 (кадастровий номер 8000000000:72:301:0023) площею 0,1000 га – для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки – для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, згідно з договором купівлі-продажу земельної ділянки від 02.04.2018, посвідченим приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Стегостенко Н. Б., реєстр. № 331 (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу 119311556 від 02.04.2018, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 812179880000, номер запису про право власності 25540680).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку НВ-0001629182018 (цільове призначення: для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд).

Цільове призначення земельної ділянки на вул. Березовій, 48 (кадастровий номер 8000000000:72:301:0024) площею 0,0799 га – для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва; вид використання земельної ділянки – для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд; категорія земель – землі житлової та громадської забудови, згідно з договором купівлі-продажу земельної ділянки від 18.04.2018, посвідченим приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Стегостенко Н. Б., реєстр. № 396 (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу 121163736 від 19.04.2018, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 520340380389, номер запису про право власності 25784250).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку НВ-0001629262018 (цільове призначення: для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд).

Цільове призначення земельної ділянки на вул. Березовій, 50 (кадастровий номер 8000000000:72:301:0025) площею 0,0800 га – для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва; вид використання земельної ділянки – для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд; категорія земель – землі житлової та громадської забудови, згідно з договором купівлі-продажу земельної



ділянки від 12.04.2018, посвідченим приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Стегостенко Н. Б., реєстр. № 399 (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу 121169723 від 19.04.2018, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 520384180389, номер запису про право власності 25784971).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку НВ-0001629242018 (цільове призначення: для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд).

Цільове призначення земельної ділянки на вул. Малиновій, 45 (кадастровий номер 8000000000:72:301:0048) площею 0,0787 га – для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва; вид використання земельної ділянки – для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд; категорія земель – землі житлової та громадської забудови, згідно з договором купівлі-продажу земельної ділянки від 17.05.2018, посвідченим приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Стегостенко Н. Б., реєстр. № 528 (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу 124314281 від 17.05.2018, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1554987980000, номер запису про право власності 26193732).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку НВ-0001629142018 (цільове призначення: для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд).

Функціональне призначення земельних ділянок – територія житлової садибної забудови, відповідно до детального плану території мікрорайону Жуляни, затвердженого рішенням Київської міської ради від 14.06.2007 № 796/1457 та рішенням Київської міської ради від 18.12.2008 № 922/922 (далі – ДПТ).

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



### Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висотність  $h = 16,0$  м, відповідно до наданого містобудівного розрахунку. Остаточну висоту визначити проектною документацією з урахуванням оточуючої забудови, за умови дотримання нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд, з урахуванням проектних рішень ДПТ.

Поверховість не повинна перевищувати 4-х поверхів, згідно п. 3.19\* ДБН 360-92\*\*, згідно п. 2.9 ДБН В.2.2-15-2005.

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

---

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. З урахуванням вимог ДБН 360-92\*\*, за результатами інсоляційного розрахунку, нормативних побутових та протипожежних розривів, з врахуванням глави 17 Земельного кодексу України, вимог до організації транспортно-пішохідного руху. Планувальним рішенням передбачити організацію присадибної ділянки.

Передбачити планування території ділянки з формуванням присадибної ділянки, врахувати наявні планувальні обмеження згідно з державними будівельними нормами.

Забезпечити збереження умов експлуатації суміжної забудови, в т. ч. збереження інсоляційних вимог житлових будинків, розташованих на суміжних земельних ділянках.

Проектування вести з урахуванням вимог розділу «Садібна забудова» ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів».

---

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Розрахункову щільність населення територій районів садібної забудови слід приймати відповідно до розміру присадибної ділянки п. 3.20 (додаток 3.2\*) ДБН 360-92\*\* (із змінами та доповненнями).

---

(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 враховуючи ДПТ, поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

При необхідності передбачити влаштування огорожі згідно з вимогами п. 6.7 розділу 6 Благоустрій прибудинкових територій ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій» для забезпечення нормативної інсоляції та провітрювання суміжних територій (рекомендується).

Огорожа ділянки не повинна виступати за червоні лінії вулиць та межі земельної ділянки.

Забезпечити відступи від стіни для проїзду пожежної машини згідно вимог п. 3.22 ДБН 360-92\*\*.

Забезпечити виконання глави 17 Земельного кодексу України у тому числі щодо забезпечення рівних прав на забудову власників або користувачів суміжних земельних ділянок, з урахуванням протипожежних розривів до меж земельних ділянок.

Під час проектування врахувати побутові та протипожежні розриви від існуючих та запроектованих будівель і споруд відповідно до п. 3.25\*, п. 3.13 та табл. 1 дод. 3.1 розділу «Садібна забудова» ДБН 360-92\*\*, ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» табл. 4 із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будинків і споруд, нормативної інсоляції та освітленості приміщень об'єкту будівництва та приміщень будинків на суміжних ділянках в тому числі запроектованих.

---

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

5. Проектування та забудову земельної ділянки виконувати відповідно до положень затвердженої містобудівної документації – житлова садібна забудова.

При проектуванні врахувати проектні рішення ДПТ (внесення змін), розробником якого є КО «Інститут Генерального плану м. Києва».

Ділянка потрапляє в зону обмежень за умов безпеки польотів та зону акустичного впливу аеропорту. При проектуванні врахувати вимоги ст. 69



Повітряного кодексу України.

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 ДБН 360-92\*\*.

Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до розділу 9 ДБН 360-92\*\*.

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

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».

Проектну документацію розробляти та затверджувати відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність», 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 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.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій, будинків 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» 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.2.5-20:2001 «Газопостачання» та інших.

Інформацію щодо раніше запроектованих мереж в районі вашого об'єкта отримати до початку проектування в Управлінні інженерно-транспортної інфраструктури Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту згідно ДБН В.1.3-2:2010 «Геодезичні роботи у будівництві», який полягає в:

- а) геодезичній перевірці інженерних мереж проектним вимогам;
- б) виконавчому геодезичному зніманні планового та висотного фактичного положення підземних інженерних мереж, які надати до Управління інженерно-транспортної інфраструктури 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.

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 (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)

  
(підпис)

В. Антоненко  
(П.І.Б.)

КИЕВ<sup>V</sup>ЛАСТЬ