



ЗАТВЕРДЖЕНО  
ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА  
АРХІТЕКТУРИ ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ  
КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ  
(КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ  
АДМІНІСТРАЦІЇ) (26345558)

---

(найменування уповноваженого органу  
містобудування та архітектури)

Наказ № 156 від 23.02.2024

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

Статус документа: Діючий

Реєстраційний номер ЄДЕССБ MU01:6231-5589-2650-1281

Реєстраційний номер 156 від 23.02.2024

Будівництво індивідуального житлового будинку (садибного типу) за адресою: м.  
Київ, вулиця Добробутна, земельна ділянка 7, 9 у Солом'янському районі

---

(назва об'єкта будівництва)

**Загальні дані:**

1. Нове будівництво, м. Київ, вулиця Добробутна, земельна ділянка 7, 9 у  
Солом'янському районі

---

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Межонов Валерій Олександрович (2016800231) паспорт: А0236134 виданий  
Бабушкінським РВ у м. Дніпропетровську ГУДМС України в Дніпропетровській обл.  
12.03.2015

---

(інформація про замовників)

3. Кадастровий номер: 8000000000:72:576:0100. Площа: 0.1406 га. Цільове  
призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку,  
господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) будівництва і  
обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна  
ділянка).  
Функціональне призначення: територія житлової садибної забудови згідно  
документу: Детальний план території мікрорайону Жуляни в Солом'янському районі  
м. Києва, затверджений рішенням Київської міської ради від 14.06.2007 № 796/1457

(далі - ДПТ).

Ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної ділянки: відповідає

Документ на земельну ділянку: договір купівлі-продажу, №14488 від 28.10.2023

---

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні, документ на земельну ділянку)

4. Реєстраційний номер: 1467968280000 - Назва: земельна ділянка - Площа: 1406 кв.м.  
- Адреса: м. Київ, вулиця Добробутна, 7, 9
- 

(інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна)

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

1. 15 м (за намірами замовника. Остаточну висоту визначити проектною документацією розробленою відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», п. 4.9 ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», з урахуванням затверджених проектних рішень ДПТ, із дотриманням нормативних побутових і протипожежних розривів, забезпеченням нормативної інсоляції та освітленості приміщень об'єкта та суміжної забудови. Гранічна поверховість об'єкта - не більше 3-х поверхів без урахування мансарди, згідно із пунктом 6.1.31 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».)
- 

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. 50 % (з урахуванням вимог підрозділу «Садибна забудова» ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Остаточну визначити проектною документацією, розробленою відповідно до ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», з урахуванням затверджених проектних рішень ДПТ, із дотриманням нормативних побутових і протипожежних розривів, забезпеченням нормативної інсоляції та освітленості приміщень об'єкта та суміжної забудови.)
- 

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. (Показники розрахункової щільності населення для розміщення садибної житлової забудови визначити відповідно до таблиці 6.6 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», з урахуванням затверджених проектних рішень ДПТ. )
- 

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

4. до червоних ліній: Розмістити об'єкт за межами червоних ліній вулиць, відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів» (житлові будинки на присадибних ділянках слід розміщувати з відступом від червоних ліній магістральних вулиць - 6 м,

житлових – 3 м – п. 6.1.33 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»), з урахуванням затверджених проектних рішень ДПТ.

до існуючих будинків та споруд: Визначити відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Будинки і споруди.

Настанова з розрахунку інсоляції та освітленості об'єктів цивільного призначення», із урахуванням затверджених проектних рішень ДПТ, з дотриманням нормативних побутових і протипожежних розривів, із забезпеченням нормативної інсоляції та освітленості приміщень об'єкта та суміжної забудови.

до існуючих інженерних мереж: 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 поза межами охоронних зон інженерних комунікацій.

відстань від об'єкта до меж земельної ділянки: Не менше 1м від найбільш виступаючої конструкції стіни будинку, для нової садибної забудови відстань від межі слід встановлювати не менше 3 м, відповідно до пункту 6.1.41 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Забезпечити виконання глави 17 Земельного кодексу України, в тому числі щодо забезпечення рівних прав на забудову власників або користувачів суміжних земельних ділянок.

---

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

5. - інженерно-геологічні фактори - Земельна ділянка розташована в зоні підтоплення території. Виконати інженерну підготовку і захист території відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (розділ 12), ДБН В.1.1-25-2009 «Захист від небезпечних геологічних процесів, шкідливих експлуатаційних впливів, від пожежі. Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення». Проекти будівництва об'єктів, які споруджуються на територіях із складними інженерно-геологічними та техногенними умовами, підлягають обов'язковій експертизі в частині міцності, надійності та довговічності будинків і споруд, згідно з вимогами частини 4 статті 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». - м
- інше - Земельна ділянка розташована в зоні обмеження забудови за умов безпеки польотів. При проектуванні врахувати вимоги ст. 69 Повітряного кодексу України, постанови Кабінету Міністрів України від 06.12.2017 № 954 «Про затвердження Положення про використання повітряного простору України». - м
- інше - 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». Майново-правові питання вирішити в установленому законодавством порядку. Забезпечити збереження умов експлуатації суміжної забудови, в т. ч. нормативної інсоляції та освітленості приміщень об'єкта та суміжної забудови. Розробити та забезпечити виконання заходів щодо захисту прилеглих будівель та споруд від руйнації, забезпечити їх стійкість під час виконання будівельних робіт. Земельну ділянку використовувати відповідно до вимог, встановлених законодавством до використання земель цієї категорії, відповідно до містобудівної документації та документації із землеустрою. При проектуванні та використанні земельної ділянки дотримуватися положень ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Земельного кодексу

України, Житлового кодексу України. Проектування та забудову земельної ділянки вести відповідно до затвердженої містобудівної документації, функціонально-планувальної структури кварталу (існуючих будівель та споруд, що оточують об'єкт будівництва, та затвердженої проектної документації для будівництва об'єктів на суміжних земельних ділянках), в тому числі в частині відповідності функціонального призначення території. Проектування вести з урахуванням затверджених проектних рішень ДПТ. Розміщення багатоквартирних (секційних) будинків в кварталах садибної забудови не допускається (пункт 6.1.31 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»). Огорожа присадибних ділянок не може виступати за червоні лінії вулиці та межі земельних ділянок. За відсутності мереж міської каналізації необхідно передбачити каналізування садиб з використанням локальних очисних споруд згідно з вимогами ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація. Частина I. Проектування. Частина II. Будівництво», ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування». При введенні водопроводу у будинки та обладнання внутрішньобудинкової каналізації з відведенням побутових стоків у вигріб не допускається (пункт 6.1.42 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»). Передбачити вільні зони для під'їзду автомобілів швидкої медичної допомоги, пожежної, рятувальної, аварійно-відновлювальної техніки згідно з вимогами ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», з урахуванням функціонального призначення прилеглих вулиць, інтенсивності транспортного, пішохідного та велосипедного руху, характеру забудови, вимог охорони навколишнього середовища, вимог наявної містобудівної документації. Проектну документацію розробляти та затверджувати відповідно до положень законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність», «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, Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11.05.2011 № 560, постанови Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 «Про містобудівний кадастр», Національного класифікатору України НК 018:2023 «Класифікатор будівель і споруд», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги», ДБН В.1.2-7:2021 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека», ДБН В.1.2-14:2018 «Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів. Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд», ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Будинки і споруди. Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів» та інших будівельних норм і правил. - м - інше - До початку будівельних робіт рекомендовано, згідно з Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 «Про містобудівний кадастр», затверджену проектну документацію надати до Департаменту містобудування та архітектури виконавчого

органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) для внесення відомостей до містобудівного кадастру. - м

---

(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. об'єктів існуючих інженерних мереж

- 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», постанови Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 № 1455 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» та наказу Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 27.06.2008 № 190 «Про затвердження Правил користування системами централізованого комунального водопостачання та водовідведення в населених пунктах України». Інформацію щодо раніше запроєктованих мереж в районі об'єкта будівництва отримати у Департаменті містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації). Здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкта згідно з ДБН В.1.3-2:2010 «Геодезичні роботи у будівництві», в тому числі: а) геодезичній перевірці інженерних мереж проектним 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.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва». - м

---

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

Заступник директора  
Департаменту – начальник  
служби містобудівного кадастру  

---

(посада)

---

(підпис)

Святина Валентина Антонівна  

---

(прізвище, ім'я, по батькові)

Документ створено в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.  
Дата створення: 23.02.2024



Єдина державна  
електронна система  
у сфері будівництва

## Відомості про реєстрацію документу

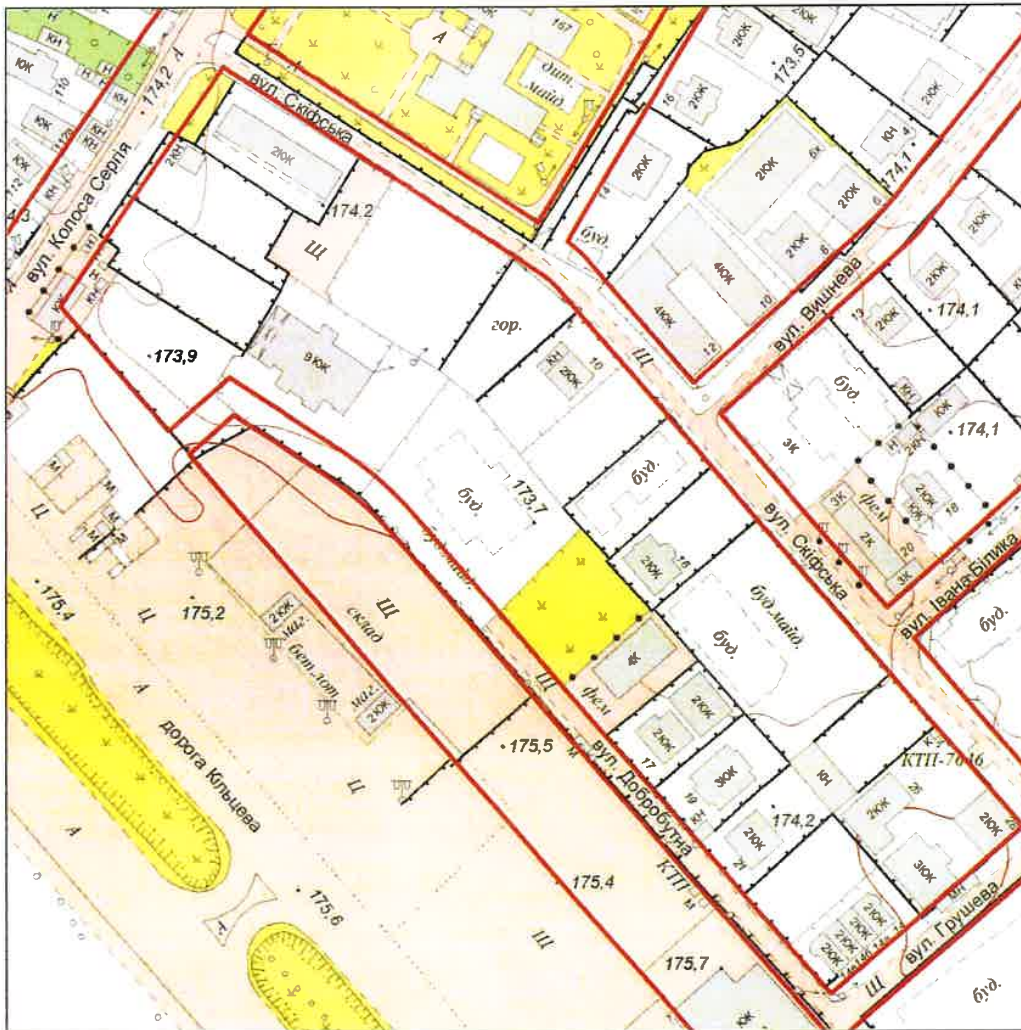
### Містобудівні умови та обмеження

Реєстраційний номер	MU01:6231-5589-2650-1281
Редакція документу	№ 1 від 19.02.2024
Статус документа	Діючий
Дата формування до підпису	23.02.2024

### Перелік підписантів

- Святина Валентина Антонівна, Заступник директора Департаменту – начальник служби містобудівного кадастру

Єдина державна електронна система у сфері будівництва Сформовано 23.02.2024



Умовні позначення

— Червоні лінії

Висота вимірювання ліній  
станом на 31.01.2024

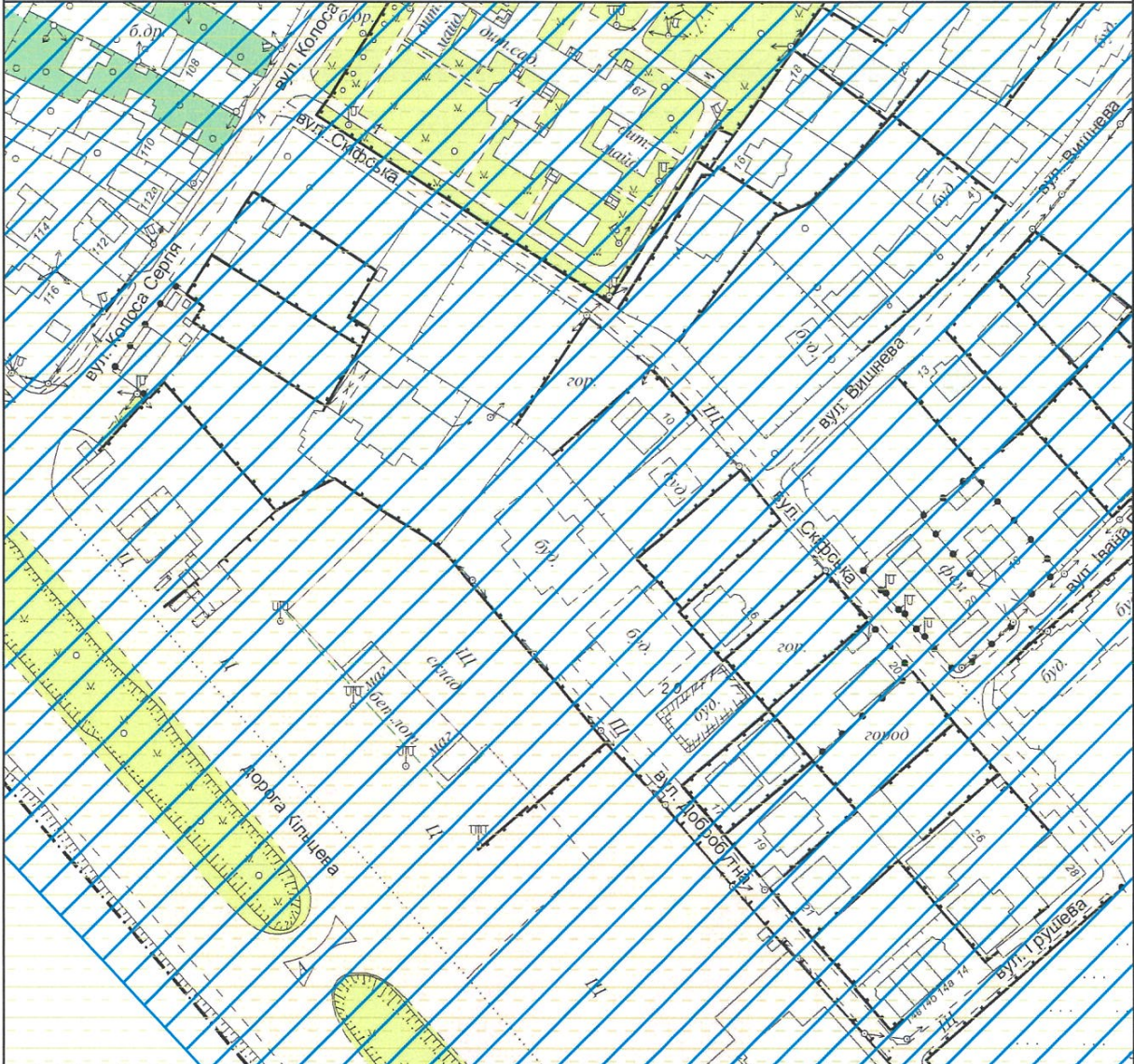
Прізвище	Підпис	Дата	Замовник: Межонов В.О.	
Т.в.о. начальника управління ТТР	О.Хоменко	31.01.2024	Викопіювання з топографо-геодезичного плану район Солом'янський вул. Добробутна (інфо-схема)	<b>КО " КИЇВГЕНПЛАН "</b> Управління ТТР тел.: 063-505-05-07
Виконав	В.Буцько	31.01.2024		
Інж.геодезист	М.Пронюк	31.01.2024		
			М 1:2000	0170-2024







ФРАГМЕНТ ПЛАНУВАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ

М 1:2,000



Межі історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури встановлені розпорядженням КМДА від 17.05.2002 № 979, зона охоронюваного ландшафту - розпорядженням КМДА від 25.12.2007 № 1714, історичний ареал - історико-архітектурним опорним планом в складі чинного Генерального плану міста Києва

Умовні позначення

-  Зони обмеження забудови за умов безпеки польотів
-  Підтоплення території

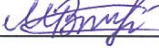

Замовник: Межонов В. О.

Адреса: вул. Добробутна, 7, 9

Замовлення № 00503133 2/15/2024



411076

Виконавець:  Дзюба М.В.  
 Заступник начальника СМК:  Савчук А.А.



**ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ  
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)**

**ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ**

**НАКАЗ**

23.02.2024

№ 156

Про затвердження  
містобудівних умов та обмежень

Відповідно до статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Положення про Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого рішенням Київської міської ради від 20.04.2023 № 6293/6334, враховуючи результат розгляду заяви Межонова В. О. за реєстраційним номером Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва АМ01:1162-5439-6737-2916 від 12.02.2024 про надання містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва «Будівництво індивідуального житлового будинку (садибного типу) за адресою: м. Київ, вулиця Добробутна, земельна ділянка 7, 9 у Солом'янському районі»

**НАКАЗУЮ:**

1. Затвердити містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва «Будівництво індивідуального житлового будинку (садибного типу) за адресою: м. Київ, вулиця Добробутна, земельна ділянка 7, 9 у Солом'янському районі», що додаються.

2. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника директора Департаменту відповідно до розподілу обов'язків.

Директор

Олександр СВИСТУНОВ