ЗАТВЕРДЖЕНО

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

(найменування уповноваженого органу містобудування та архітектури)

Наказ № 1813 від 31.12.2025

Містобудівні умови та обмеження для проектування об’єкта будівництва

Статус документа: Діючий

Реєстраційний номер ЄДЕССБ MU01:5987-1084-8985-6790

Реєстраційний номер 1813 від 31.12.2025

Нове будівництво готельно-адміністративної будівлі з торговельними приміщеннями за адресою: м. Київ, Голосіївський р-н, вулиця Ямська, 23, літера "Б"

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво, м. Київ , Голосіївський р-н, вулиця Ямська, 23, літера "Б"

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГЛОБАЛБУДІНВЕСТ" (42797503) , тел.: +380986289402, +380979226130

(інформація про замовників)

3. Кадастровий номер: 8000000000:72:219:0010. Площа: 0.2085 га. Цільове призначення: 03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов’язаною з отриманням прибутку.
Функціональне призначення: територія громадських будівель та споруд (уточнюється червоними лініями) та частково територія вулиць і доріг згідно документу: 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.
Ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної ділянки: відповідає
Документ на земельну ділянку: договір оренди землі, видавник: Дем'яненко Т.М., приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу; №1320 від 27.11.2018

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

4. Реєстраційний номер: 1554819680000 - Назва: земельна ділянка - Площа: 2085 кв.м. - Адреса: м. Київ, вулиця Ямська, 23, літера "Б"

(інформація про існуючі об'єкти нерухомого майна)

Містобудівні умови та обмеження:

1. 27 м (відповідно до затвердженої містобудівної документації. Остаточно висоту визначити проєктною документацією, розробленою відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-9:2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки і споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-20:2008 «Будинки і споруди. Готелі», та ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об’єктів будівництва. Загальні вимоги», з урахуванням вимог пам’яткоохоронного законодавства, із дотриманням нормативних побутових і протипожежних розривів, забезпеченням нормативної інсоляції приміщень об'єкта та суміжної забудови.)

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. (Визначити відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-9:2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки і споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-20:2008 «Будинки і споруди. Готелі» та ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об’єктів будівництва. Загальні вимоги» з урахуванням вимог пам’яткоохоронного законодавства, із дотриманням нормативних побутових і протипожежних розривів, забезпеченням нормативної освітленості та інсоляції приміщень об'єкта та суміжної забудови. При розрахунку відсотку забудови земельної ділянки врахувати розміщення автостоянок (згідно з розрахунком необхідної кількості машиномісць) в межах відведеної земельної ділянки.)

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Не вимагається (не розраховується для об'єкта проектування)

(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». Окремо розташовані будівлі громадського призначення допускається розміщувати по червоних лініях згідно з містобудівною документацією (п. 6.1.23 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»). Частина земельної ділянки, яка знаходиться в межах червоних ліній, може бути використана під благоустрій території, без права капітальної забудови.
до існуючих будинків та споруд: Визначити відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-20:2008 «Будинки і споруди. Готелі», ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об’єктів будівництва. Загальні вимоги», ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення», з забезпеченням нормативної інсоляції та освітленості приміщень об'єкта та суміжної забудови, із дотриманням нормативних побутових і протипожежних розривів.
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: Забезпечити виконання глави 17 Земельного кодексу України, у 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. - зони санітарної охорони - Земельна ділянка знаходиться в межах центральної планувальної зони, центрального історичного ареалу (згідно з Генеральним планом міста Києва та проєктом планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, наказом Міністерства культури та інформаційної політки України від 02.08.2021 № 599 «Про затвердження меж та режимів використання території історичних ареалів м. Києва». - м
   - зони регулювання забудови (визначені, встановлені та/або затверджені відповідно до положень ЗУ “Про охорону культурної спадщини”; зони не пов'язані з територіям та/або об'єктами культурної спадщини вносяться у інші розділи) - Земельна ділянка знаходиться в зоні регулювання забудови третьої категорії (згідно з розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979 «Про внесення змін та доповнень до рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в м. Києві», наказом Міністерства культури та інформаційної політики України від 02.08.2021 № 599 «Про затвердження меж та режимів використання території історичних ареалів м. Києва»). - м
   - інше - Проектну документацію розробляти з урахуванням положень Закону України «Про охорону культурної спадщини», постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 «Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць», розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979 «Про внесення змін та доповнень до рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам`яток історії та культури в м. Києві», наказу Міністерства культури та інформаційної політики України від 02.08.2021 № 599 «Про затвердження меж та режимів використання території історичних ареалів м. Києва». У разі необхідності отримати дозвіл на виконання будівельних робіт згідно з законодавством. Погодити в органах охорони культурної спадщини проєкт архітектурних перетворень згідно з Законом України «Про охорону культурної спадщини» (за необхідності). Врахувати вимоги розділу 13 ДБН Б.2.2- 12:2019 «Планування та забудова територій». - м
   - інженерно-геологічні фактори - Земельна ділянка знаходиться 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 «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 із вимогами частини четвертої ст. 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». - 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». Майнові питання вирішити в установленому законодавством порядку, в т. ч. щодо демонтажу існуючого майна. 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, Цивільного кодексу України. Частину земельної ділянки, що розташована в межах вулиць і доріг, використовувати відповідно до глави 13 Земельного Кодексу України, ст. 18 Закону України «Про автомобільні дороги» та ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених

пунктів». Проектування та забудову земельної ділянки вести в межах земельної ділянки, 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. 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. Проектними рішеннями передбачити необхідну розрахункову кількість місць зберігання транспортних засобів, згідно з розділом 10.8 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-20:2008 «Будинки і споруди. Готелі», в межах відведеної земельної ділянки. За необхідності, відповідно до Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» та ДБН А.2.2-1-2021 «Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС)» у складі проектної документації розробити розділ оцінки впливів на навколишнє середовище з використанням матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС) та за необхідності матеріалів звіту про оцінку впливу на довкілля (ОВД). Виконати вимоги ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», ДБН В.1.2-4:2019 «Система надійності та безпеки в будівництві. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту». Проектною документацією передбачити розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту, у складі якого передбачити захисні споруди цивільного захисту або споруди подвійного призначення, вимоги пожежної та техногенної безпеки. - м
- інше - Проектну документацію розробляти та затверджувати відповідно до положень законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність», «Про охорону культурної спадщини», «Про автомобільні дороги», «Про благоустрій населених пунктів», «Про управління відходами», «Про рекламу», Кодексу цивільного захисту України, Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, 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 А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», 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.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки», ДБН В.2.2-20:2008 «Будинки і споруди. Готелі», ДБН В.2.2-9:2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН Б.2.2-5:2011 «Планування та забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій», ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування», ДБН В.2.3-15:2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», 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», 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», ДСТУ-Н Б В.2.2-27:2010 «Будинки і споруди. Настанова з розрахунку інсоляції об'єктів цивільного призначення», ДСТУ-Н Б Б.2.2-7:2013 «Настанова з улаштування контейнерних майданчиків»,

ДСТУ 8476:2015 «Контейнери для побутових відходів. Загальні технічні вимоги», ДСТУ 8773:2018 «Склад та зміст розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту в складі проектної документації на будівництво об’єктів. Основні положення», ДБН В.1.2-4:2019 «Система надійності та безпеки в будівництві. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту», ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення» та інших будівельних норм і правил. - м - інше - Проектні рішення рекомендовано подати на розгляд архітектурно-містобудівної ради, Консультативної ради з питань охорони культурної спадщини, згідно зі ст. 20 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ст. 14 Закону України «Про архітектурну діяльність». Рекомендовано отримати інформацію, спрямовану на дотримання вимог інженерно-технічних заходів цивільного захисту, вимог пожежної та техногенної безпеки, відповідно до частини п’ятої статті 34 Кодексу цивільного захисту України. 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, постанови Кабінету Міністрів України від 27.12.2022 № 1455 «Про затвердження правил охорони електричних мереж», ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування», ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування», ДБН В.2.5-39:2008 «Інженерне обладнання будинків і споруд. Зовнішні мережі та споруди. Теплові мережі», ДБН В.2.5-20:2018 «Газопостачання» та інших. Інформацію щодо раніше запроектованих мереж в районі об’єкта будівництва отримати до початку проектування в Департаменті містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації). Здійснювати геодезичний контроль параметрів об’єкту згідно з ДБН В.1.3:2010 «Геодезичні роботи в будівництві», який полягає в: а) геодезичній перевірці відповідності 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 розгляду на відповідність проектним рішенням та внесення 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». - 0 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		Плачкова Лариса Сергіївна
(посада)	(підпис)	(прізвище, ім'я, по батькові)

Документ створено в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.
Дата створення: 31.12.2025

Містобудівні умови та обмеження

Реєстраційний номер	MU01:5987-1084-8985-6790
Редакція документа	№ 1 від 26.12.2025
Статус документа	Діючий
Дата формування до підпису	31.12.2025

Перелік підписантів

1. Плачкова Лариса Сергіївна ,Заступник директора Департаменту – начальник служби містобудівно кадастру

Додаток
Тип документа: Містобудівна документація

КИЇВМІСТОБУДУВАННЯ
ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ
вул. Хрещатик, 32, м. Київ, 01001, тел.: (044) 278 19 85, e-mail: architecture@kyivcity.gov.ua, http://www.kga.gov.ua, ЄДРПОУ 26345558

_____№_____

ДОВІДКА (ВИТЯГ) З МІСТОБУДІВНОГО КАДАСТРУ
ФРАГМЕНТ ФУНКЦІОНАЛЬНИХ ЗОН ТЕРИТОРІЙ,
ВИЗНАЧЕНИХ МІСТОБУДІВНОЮ ДОКУМЕНТАЦІЄЮ

М 1:2,000

Умовні позначення

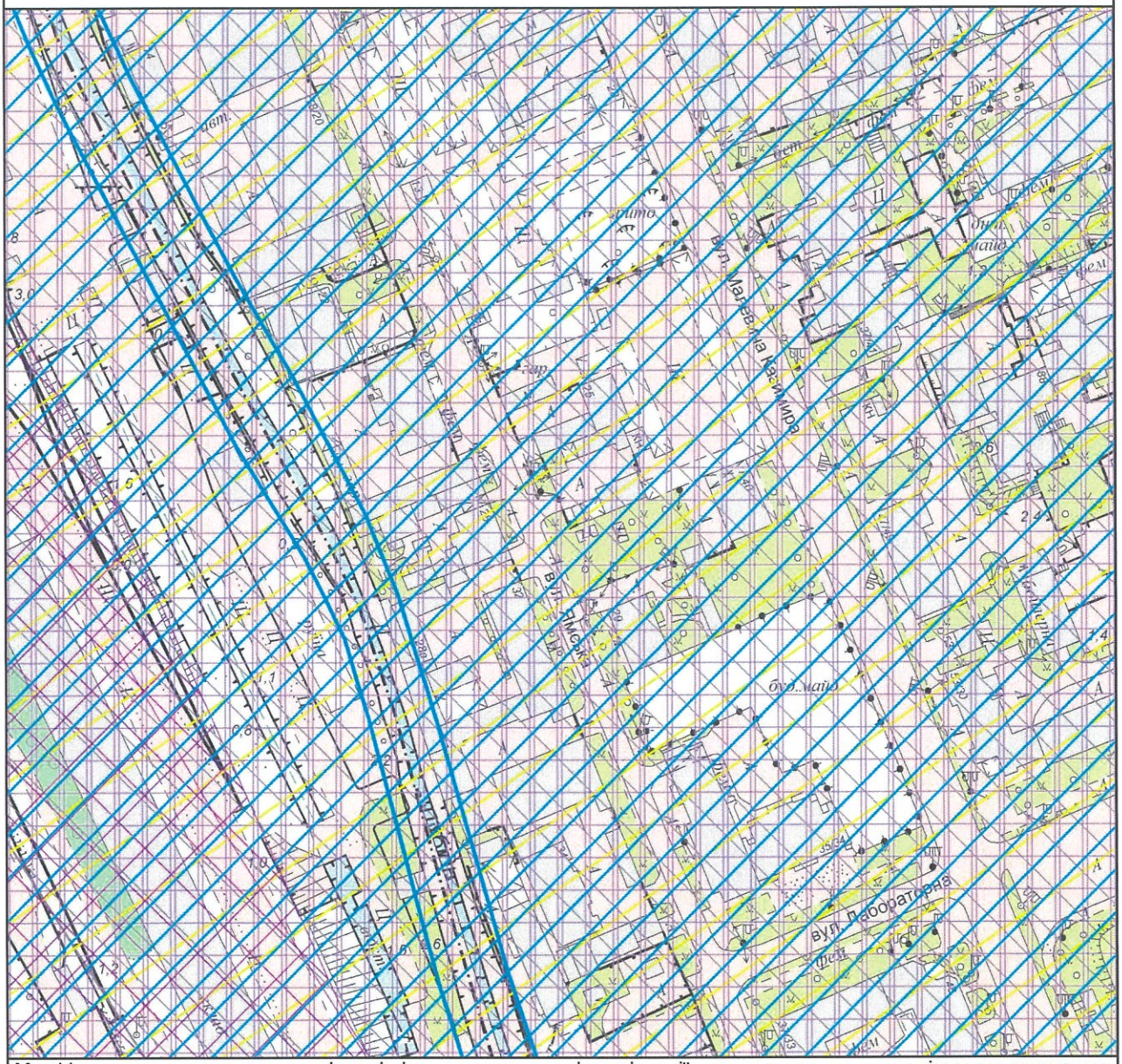
- Червоні лінії
- Умовні позначення вулиць і доріг за основним креслення чинного Генерального плану міста Києва

Функціональні зони територій за чинною містобудівною документацією

- Території житлової забудови багатоповерхової (існуючі)
- Території громадських будівель та споруд (на розрахунковий період)
- Території промислові (існуючі)
- Території зелених насаджень загального користування (на розрахунковий період)

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

- Орієнтовне положення прибережних захисних смуг
- Підтоплення території
- Санітарно-захисні зони
- Зона регулювання забудови третьої категорії
- Центральна планувальна зона
- Історичні ареали населених місць

Замовник: ТОВ "Глобалбудінвест"

Адреса: вул. Ямська, 23 літ."Б"

Замовлення № 00700860 12/23/2025

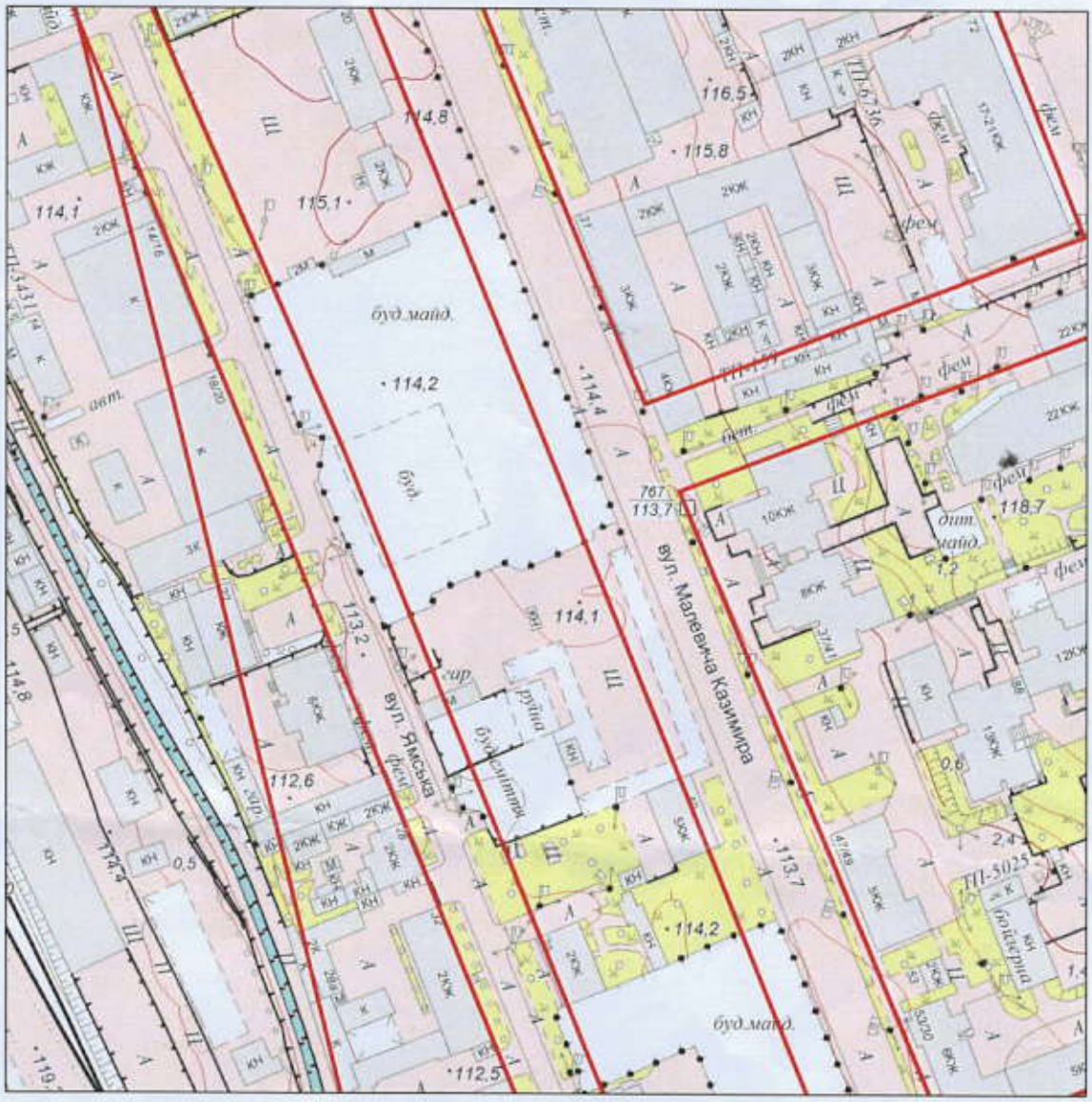
МІАС ЗМД МКК

432975

Виконавець: _____ *Деркач О.І.*

Заступник ~~начальника СМК~~ директора: _____ ~~*Савчук А.А.*~~ *Ткачова А.І.*

Додаток
Тип документа: Топооснова



Умовні позначення

Червоні лінії

Витяг з бази червоних ліній
станом на 15 ВЕР 2025 20___

	Прізвище	Підпис	Дата	Замовник: ТОВ "ГЛОБАЛБУДІНВЕСТ"	
Т.в.о. начальника управління ТГР	О.Хоменко		11.09.2025	Викопіювання з топографо-геодезичного плану район Голосіївський вул. Ямська, 23 (інфо-схема)	КО " КИЇВГЕНПЛАН " Управління ТГР тел.: 063-505-05-07
Виконав	В.Буцько		11.09.2025		
Інж.геодезист	М.Пронюк		11.09.2025		
				М 1:2000	2052-2025

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ

НАКАЗ

31.12.2025 № 1813

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 ТОВ «ГЛОБАЛБУДІНВЕСТ» за реєстраційним номером Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва АМ01:3174-8969-6453-6064 від 22.12.2025 про надання містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва «Нове будівництво готельно-адміністративної будівлі з торговельними приміщеннями за адресою: м. Київ, Голосіївський р-н, вулиця Ямська, 23, літера «Б»

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва «Нове будівництво готельно-адміністративної будівлі з торговельними приміщеннями за адресою: м. Київ, Голосіївський р-н, вулиця Ямська, 23, літера «Б», що додаються.

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

Директор Олександр СВИСТУНОВ