



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, 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)

Вр 17.12.2019

№ _____

1592

КИЇВВЛАСТЬ

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

Реконструкція з об'єднанням торгового комплексу та торговельного
комплексу

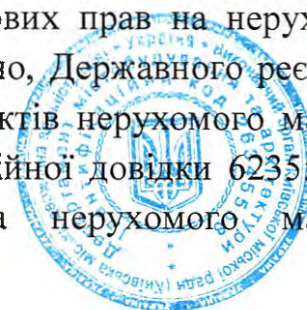
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція.

вул. Полярна, 20Д у Оболонському районі.

Інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна: номер інформаційної довідки 62355374 від 29.06.2016, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна



26554/0/7-1-19 від 04.12.2019

958709180000 (торговий комплекс загальною площею 44069,10 кв. м на вул. Полярній, 20-Д), номер запису про право власності 15161872.

Інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна.

щодо об'єкта нерухомого майна: номер інформаційної довідки 71768576 від 29.10.2016, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1069555180000 (літера «2Ю» - торговельний центр загальною площею 59000,80 кв. м, навіс - літера «ю» площею 1748,40 кв. м на вул. Полярній, 20-Д), номер запису про право власності 17165340.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «Епіцентр К» (код ЄДРПОУ 32490244, місцезнаходження юридичної особи: вул. Берковецька, 6-К, м. Київ, 04128).

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:78:039:0008), площею 4,6844 га - 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, категорія земель - землі житлової та громадської забудови, вид використання - для експлуатації та обслуговування торгового комплексу, згідно з договором оренди земельної ділянки від 29.05.2018, укладеним на 15 років, посвідченим приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т. М., реєстр. № 553 (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 125608762 від 29.05.2018, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 258068580380, номер запису про інше речове право 26365152).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку НВ-0002844242019 від 12.03.2019 (цільове призначення земельної ділянки: 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для експлуатації та обслуговування торгового комплексу).

Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:78:039:0001), площею 7,4899 га - землі житлової та громадської забудови, вид використання - для будівництва торгового

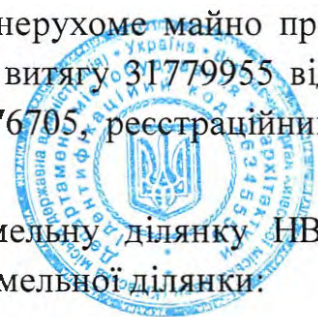


центру з подальшою експлуатацією та обслуговуванням, згідно з договором суборенди земельної ділянки від 09.02.2015, строком дії впродовж 48 років, посвідченим приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Буряк О. А., реєстр. № 87 (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 33366770 від 09.02.2015, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 541965280000, номер запису про інше речове право 8665781), договором оренди земельної ділянки від 26.12.2014, посвідченим приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т. М., реєстр. № 1418 (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 31779751 від 26.12.2014, номер запису про інше речове право 8276638, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 541965280000).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку НВ-0002844262019 від 12.03.2019 (цільове призначення земельної ділянки: 03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для будівництва торгового центру з подальшою експлуатацією та обслуговуванням).

Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:78:039:0009), площею 0,9410 га - для благоустрою та влаштування під'їзних шляхів, категорія земель - землі житлової та громадської забудови, згідно з договором суборенди земельної ділянки від 20.10.2017, строком дії до 26.12.2019, посвідченим приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Макаренко В. М., реєстр. № 1325 (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 101008375 від 20.10.2017, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 541967080000, номер запису про інше речове право 22928496), договором оренди земельної ділянки від 26.12.2014, посвідченим приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т. М., реєстр. № 1417 (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 31779955 від 26.12.2014, номер запису про інше речове право 8276705, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 541967080000).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку НВ-0002844232019 від 12.03.2019 (цільове призначення земельної ділянки:



03.07 для будівництва та обслуговування будівель торгівлі; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для благоустрою та влаштування під'їзних шляхів).

Функціональне призначення земельних ділянок - переважно комунально-складська територія, частково територія вулиць і доріг, відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804.

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранична висота $B = 16,6$ м (2 поверхи).

Остаточну висоту визначити проектною документацією, розробленою згідно із вимогами ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» з урахуванням оточуючої забудови, із дотриманням нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд, на підставі містобудівної документації та за висновками технічного обстеження несучих конструкцій будинку та ДБН В.2.2-23:2009

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Площа забудови для громадських будівель та споруд приймається відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», з врахуванням вимог ДержСанПін 173, ДБН В. 1.1-7:2016.

При розрахунку відсотку забудови земельної ділянки врахувати розміщення автостоянок (згідно з розрахунком необхідної кількості машино-місць) в межах земельних ділянок.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)



3. Не розраховується для об'єкта проектування.

(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 та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки. Земельна ділянка, яка знаходиться в межах червоних ліній може бути використана під благоустрій території, без права капітальної забудови та влаштування автостоянки.

Під час проектування врахувати побутові та протипожежні розриви від існуючих та запроектованих будівель і споруд відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В. 1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будинків і споруд, нормативної інсоляції та освітленості приміщень об'єкта будівництва та приміщень будинків на суміжних ділянках.

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

5. Ділянки проектування потрапляють в санітарно-захисну зону від промислових об'єктів. Виконати вимоги додатку № 4 Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України № 173 від 19.06.1996, для визначення розміру та особливості правового режиму СЗЗ в залежності від виду об'єкта та виду інтенсивності його діяльності.

Земельні ділянки використовувати відповідно до вимог, встановлених законодавством до використання земель цієї категорії, відповідно до містобудівної документації та документації із землеустрою.

Майново-правові питання вирішити в установленому законодавством порядку. 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».



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

Передбачити розроблення заходів щодо захисту існуючих будівель від руйнації, забезпечення їх стійкості при реконструкції. Врахувати результати висновків щодо несучої спроможності конструкцій та їх експлуатаційної придатності.

Передбачити реконструкцію на підставі обмірних креслень та висновків щодо несучої здатності конструкцій та їх експлуатаційної придатності, отримати технічний висновок про можливість реконструкції будинку.

На земельних ділянках передбачити зони для покупців, для під їзду та розвантаження автомобілів, розмістити контейнери для сміття на нормативній відстані від підприємства торгівлі і від вікон та дверей житлових і громадських будинків.

У функціонально-планувальній структурі об'єкта проектування передбачити основні групи приміщень, визначених в ДБН В.2.2-23:2009.

Передбачити вільні зони для під'їзду автомобілів швидкої медичної допомоги, пожежної, рятувальної, аварійно-відновлювальної техніки, нормативні санітарні та протипожежні розриви.

Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до ДБН 5.2.2-12:2019 (розділ 12).

Відповідно до ДБН А.2.2-1-2003, Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» у складі проектної документації розробити матеріали оцінки впливів об'єктів і господарської діяльності на навколишнє середовище (ОВД).

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.



Створити та забезпечити умови для вільного доступу маломобільних груп населення (далі - МГН), доступність місць цільового відвідування і обслуговування, а також безперешкодність переміщення всередині будівель і споруд усіх користувачів, зокрема МГН, безпека шляхів руху (у т. ч. евакуаційних), безпека житлових будинків та громадських будівель і споруд, доступність місць прикладення праці усіх користувачів, в т. ч. МГН, можливість евакуації людей в безпечну зону (з врахування особливостей осіб з інвалідністю), своєчасне отримання МГН повноцінної і якісної інформації, яка дозволяє орієнтуватися в просторі, використовувати обладнання (у т. ч. для самообслуговування), отримувати послуги, брати участь у трудовому і освітньому процесах, передбачивши влаштування пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, відповідного покриття підлог, додаткового освітлення та інші вимоги відповідно до вимог 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 архітектурну діяльність», «Про відходи», «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, постанови Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 «Про містобудівний кадастр», Державного класифікатору будівель та споруд ДК 018-2000, ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів», ДБН В.1.1:7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки», 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 В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», ДСТУ-Н Б В.2.2-7:2013



«Настанова з улаштування контейнерних майданчиків», ДСТУ 8476:2015 «Контейнери для побутових відходів. Загальні технічні вимоги», ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.2.3-4:2007 «Споруди транспорту.

Автомобільні дороги», ДБН В.2.3-5-2018 «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», 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. Витримати охоронні зони згідно вимог ДБН Б.2.2-12:2019 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 вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», 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.2.5-20:2018 «Газопостачання» та інших.

Інформацію щодо раніше запроектованих мереж в районі вашого об'єкта отримати до початку проектування у відділі з питань проектування інженерних мереж і споруд та забезпечення геолого-геодезичних робіт Департаменту 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», який полягає в:



- а) геодезичній перевірці інженерних мереж проектним вимогам;
- б) контрольно-геодезичному зніманні (КГЗ) планового та висотного фактичного положення підземних інженерних мереж, які надати до відділу з питань проектування інженерних мереж і споруд та забезпечення геолого-геодезичних робіт 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 (зі змінами та доповненнями).

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

Заступник директора



Юрій ТАЦІЙ