



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

Наказ Департаменту містобудування
та архітектури виконавчого органу
Київської міської ради (Київської
міської державної адміністрації)

(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)

Від 21.12.2018 № 1364

КИЇВЛАСТЬ

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

**Будівництво житлового комплексу з торгово-розважальним центром,
приміщеннями громадського призначення та підземно-наземним паркінгом.**

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво.

Просп. Перемоги, 67 у Святошинському районі.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «ТЕРМОГАЛЬВАНІЧНИЙ
ЗАВОД» (код ЄДРПОУ 24581125, місце реєстрації юридичної особи:
просп. Перемоги, 67, м. Київ, 03062).

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер
8000000000:88:084:0083 площею 3,7057 га): 02.10 для будівництва і
обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами
торгово-розважальної та ринкової інфраструктури; категорія земель:
землі житлової та громадської забудови; вид використання для
будівництва житлового комплексу з торгово-розважальним центром,
приміщеннями громадського призначення та підземно-наземним
паркінгом, відповідно до договору оренди земельної ділянки,

Вх. № 24630/0/7-1-18 від 10.12.2018

посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Кравченко Н.П. 01.11.2018 та зареєстрованого в реєстрі за № 323; витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 143709469 дата формування 01.11.2018, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1682960380000, номер запису про інше речове право 28707385; витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку: № НВ-0002438132018 від 05.12.2018.

Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:88:084:0090 площею 5,7885 га): 02.10 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання: для будівництва житлового комплексу з торгово-розважальним центром, приміщеннями громадського призначення, підземно-наземним паркінгом та дошкільним навчальним закладом, відповідно до договору оренди земельної ділянки, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Кравченко Н.П. 01.11.2018 та зареєстрованого в реєстрі за № 324; витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 143717241 дата формування 01.11.2018, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1683014380000, номер запису про інше речове право 28708518; витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку: № НВ-0002438142018 від 05.12.2018.

Функціональне призначення земельної ділянки – територія багатоповерхової житлової забудови, частково територія громадських будівель та споруд, частково комунальна-складська територія, частково територія зелених насаджень загального користування, відповідно до детального плану території в межах проспекту Перемоги та залізничної колії у Святошинському районі м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 20.12.2017 № 1003/4010 (далі – ДПТ).

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. Умовна висота $73,5 \geq h \geq 26,5$ м. Остаточну висоту визначити проектною документацією за умови дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд, з урахуванням проектних рішень затвердженого ДПТ.

У разі проектування об'єкта вище 50 м, узгодити проектні рішення в



частині визначення максимальної відмітки висоти об'єкта з Укранерорухом, КП МА «Київ» (Жуляни) та Державіаслужбою України.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. З урахуванням вимог ДБН 360-92** та розміщення нормативних майданчиків: місць відпочинку дорослих та дітей, господарського, спортивного та інших, відповідно до табл. 3.2 п. 3.16 ДБН 360-92**, майданчиків паркування, згідно розрахунку необхідної кількості машиномісць, в межах ділянки, з урахуванням техніко-економічних показників ДПТ.

Проектування вести з урахуванням вимог ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Гранично допустиму щільність населення для житлової забудови визначити на виконання чинних нормативно-правових актів, зокрема п. 3.7 ДБН 360-92**, проектних рішень ДПТ.

(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 (в т.ч. червоних ліній згідно з матеріалами ДПТ) та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

Під час проектування врахувати побутові та протипожежні розриви від існуючих та запроектованих будівель і споруд відповідно до п. 3.13 та табл. 1 дод. 3.1 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.

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

5. Ділянка проектування потрапляє в зону особливого контролю (смуги повітряних підходів) та зону обмеженого використання території від аеропортів. При проектуванні врахувати вимоги статті 69 Повітряного кодексу України.

Частина ділянки проектування потрапляє в санітарно-захисні зони промислових підприємств, споруд зовнішнього транспорту, водогонів. 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 санітарно-захисної зони в залежності від виду об'єкта та виду інтенсивності його діяльності

Ділянка проектування потрапляє в зону звукового тиску до 85 дБ. Забезпечити виконання вимог ДСП 173-96, СанПін 3077-84, в т.ч. щодо допустимого рівня шуму в приміщеннях об'єкту, що проектується. Передбачити санітарно-технічні заходи по зменшенню несприятливого впливу наднормативних рівнів шуму.

Частину земельної ділянки, яка згідно діючої містобудівної документації потрапляє до території зелених насаджень загального користування, використовувати під благоустрій території без права забудови.

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 статтею 5 Закону України «Про основи містобудування».

Майново-правові питання вирішити в установленому законодавством порядку.

Проектування вести з урахуванням проектних рішень ДПТ в межах проспекту Перемоги та залізничної колії, затвердженого рішенням Київської міської ради від 20.12.2017 № 1003/4010, його функціональних зон.

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

Передбачити умови щодо забезпечення мешканців об'єктами соціальної сфери, згідно з містобудівними розрахунками та вимогами табл. 6.1* ДБН 360-92** та згідно проектних рішень ДПТ.

Об'ємно-планувальні рішення, функціональні зони, навчальні, адміністративно-службові, допоміжні та службові приміщення дитячого дошкільного закладу запроектувати у відповідності до вимог ДБН В.2.2-4:2018 «Будинки та споруди. Заклади дошкільної освіти».

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, проектних рішень ДПТ.

Влаштувати заїзд на земельну ділянку згідно з вимогами ДБН 360-92**. Забезпечити можливість проїзду пожежних машин до будівель і доступ



пожежників з автодрабин і автопідйомників у будь-яке приміщення.

Машиномісця розмістити за рахунок власної території.

Заїзди-виїзди до паркінгів влаштувати на нормативній відстані від існуючих та проектних житлових будинків.

Передбачити вільні зони для під'їзду автомобілів швидкої медичної допомоги, пожежної, рятувальної, аварійно-відновлювальної техніки.

Проектування вести з урахуванням нормативної забезпеченості місцями в загальноосвітніх навчальних закладах в радіусі доступності відповідно до державних будівельних норм.

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).

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

Передбачити нормативні санітарні та протипожежні розриви згідно ДБН 360-92**.

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

Створити умови для вільного доступу людей з обмеженими фізичними можливостями, передбачити влаштування пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, відповідного покриття підлог, додаткового освітлення та інші вимоги відповідно до ДБН В.2-17:2006.

Проектну документацію розробити та затвердити відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про архітектурну діяльність», Закону України «Про основи містобудування», Закону України «Про відходи», Закону України «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», ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», 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.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДБН В.2.2-9-2009 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки адміністративного та побутового призначення», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.2.2-25:2009 «Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства), ДБН В.2.2-3:2018 «Будинки і споруди. Заклади освіти», ДБН В.2.2-4:2018 «Будинки та споруди. Заклади дошкільної освіти», ДСТУ-Н Б В.2.2-7:2013 «Настанова з улаштування контейнерних майданчиків», ДСТУ 8476:2015 «Контейнери для побутових відходів. Загальні технічні вимоги», 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, в т. ч. від водогону Ø 1400.

Здійснити заходи з врахування проектних рішень ДПТ щодо каблювання ПЛ-110 кВт.

Забезпечити надійну експлуатацію електрокабелів, які проходять через ділянку проектування до ПС «Станкозаводська».

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 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 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 (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.)