



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)

від 15.06.2020 № *567*

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

Реконструкція адміністративно – виробничого комплексу під
багатофункціональний комплекс з адміністративно – побутовими будівлями.

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція,
пров. Приладний, 10 у Святошинському районі м. Києва.
Свідоцтво про право власності на адміністративно-виробничий комплекс,
загальною площею 9766,10 кв.м, від 19.05.1998 р.
Договір купівлі-продажу нежитлого будинку-складу державної власності,
загальною площею 1557,8 кв.м, № 885 від 06.09.2001 р., посвідчено
державним нотаріусом Першої Київської державної нотаріальної контори
Цопін Л.О., реєстр № 1-3941 (Витяг з Державного реєстру речових прав на



нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер витягу: 4209198, дата формування: 31.05.2013 р., реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 71939480000, номер запису про право власності: 1130422.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Приватне акціонерне товариство «Київський дослідно – експериментальний завод «ВУГІЛЛЯ» (код ЄДРПОУ 00159506, місцезнаходження юридичної особи: 03164, м. Київ, пров. Приладний 10).

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:75:041:0001), площею 4,2647 га – для експлуатації та обслуговування адміністративно – виробних та господарських будівель і споруд, згідно з договором оренди земельної ділянки посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Щербаковим В.З., реєстр 1204.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-0004706012020 від 05.03.2020.

Функціональне призначення земельної ділянки – територія частково промислова і частково громадських будівель та споруд, 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 об'єкта $h < 73.5$ м, відповідно до затвердженої містобудівної документації.

В разі проектування об'єкта вище 45 метрів узгодити проектні рішення в



частині визначення максимальної відмітки висоти об'єкта у відповідності до постанови Кабінету міністрів України № 954 від 06.12.2017 р.

Остаточну висоту визначити проектною документацією, розробленою згідно із вимогами будівельних норм 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.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», та за результатами інсоляційного розрахунку, нормативних побутових і протипожежних розривів.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Забезпечити максимально ефективне використання території.

Відсоток забудови земельної ділянки, розміщення об'єкта проектування та проїздів визначити з урахуванням положень містобудівної документації 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.2.2-28:2011 «Будинки адміністративного та побутового призначення» за результатами інсоляційного розрахунку, нормативних побутових та протипожежних розривів.

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 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 вулиць та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі земельної ділянки.

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.

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

5. 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.

Врахувати затверджену проектну документацію будівництва об'єктів на суміжних земельних ділянках (за наявності).

Забезпечити збереження умов експлуатації суміжної забудови, в т. ч. збереження інсоляції та освітленості приміщень житлових будинків та інших об'єктів, розташованих на суміжних земельних ділянках.

Передбачити розроблення заходів щодо захисту прилеглих будівель від руйнації, забезпечити їх стійкість під час виконання будівельних робіт, забезпечити збереження умов експлуатації прилеглої забудови.

Ділянка проектування потрапляє в санітарно-захисну зону від промислових підприємств. Виконати вимоги 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, в тому числі з урахуванням п. 5.4, 5.6, 5.7, 5.8, 8.7 та Додатку № 4.

Забезпечити мінімальні санітарно-захисні розриви для всіх виробничих будівель і складів, які не виділяють у навколишнє середовище шкідливих з неприємним запахом і пожежонебезпечних речовин, не створюють підвищення рівнів шуму, вібрації, електромагнітних випромінювань і не вимагають під'їзних залізничних шляхів.

Відповідно до ДБН А.2.2-1-2003 «Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС) при проектуванні і будівництві»



підприємств, будинків і споруд», Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» у складі проектної документації розробити матеріали оцінки впливів об'єктів і господарської діяльності на навколишнє середовище (ОВД)(за необхідності).

Проектну документацію розробити з урахуванням ст. 114 Земельного Кодексу України, Закону України «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення», ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів» та СанПін 3077-84 «Санітарні норми припустимого шуму в приміщеннях житлових і громадських будинків і на території житлової забудови».

Виконати екологічні умови містобудівного проектування у відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (розділ 14).

Забезпечити виконання ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів», СанПін 3077-84 «Санітарні норми припустимого шуму в приміщеннях житлових і громадських будинків і на території житлової забудови», в тому числі щодо допустимого рівня шуму в приміщеннях об'єкту проектування. Передбачити санітарно-технічні заходи по зменшенню несприятливого впливу наднормативних рівнів шуму.

Ділянка проектування потрапляє в зону обмежень за умов безпеки польотів та зону акустичного впливу аеропортів. При проектуванні врахувати вимоги ст. 69 Повітряного кодексу України та п.6.1.30 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

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

Проектування вести відповідно до затвердженої містобудівної документації, з врахуванням суміжної існуючої та перспективної забудови, в тому числі в частині відповідності функціонального призначення території.



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

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, рішення КМР №433/3009 від 16.06.2005 р. яким затверджена Комплексна схема транспорту міста Києва на період до 2020 року.

Забезпечити відступи від стіни для проїзду пожежної машини згідно з вимогою ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Проектними рішеннями передбачити необхідну розрахункову кількість місць зберігання транспортних засобів згідно з п.10.8.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (розділ 10.8; табл.10.7) в межах відведеної земельної ділянки.

Передбачити засоби для створення безперешкодного життєвого простору для мало мобільних груп населення згідно з вимогами ДСТУ Б ISO 21542:2013 «Будинки і споруди. Доступність і зручність використання побудованого життєвого середовища (ISO 21542:2011, IDT)», затверджених наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 481 від 03.10.2013 р., ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення».

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

Проектну документацію розробляти та затверджувати відповідно до вимог Законів 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 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.1.2-14-2018 «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», ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-11-2002 «Будівлі і споруди. Підприємства побутового обслуговування. Основні положення», ДСТУ Б В.2.2-29:2011 «Будівлі підприємств. Параметри», СНиП 2.09.02-85* Виробничі будівлі (зі змінами), ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки адміністративного та побутового призначення», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», 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. 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» та наказ 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», правила улаштування електроустановок Постанова КМУ від 04.03.1997 № 209, Постанова КМУ від 29.01.1996 № 135.

Інформацію щодо раніше запроєктованих мереж в районі вашого об'єкта отримати у Департаменті містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту згідно з ДБН В.1.3-2:2010 «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».

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

До початку будівельних робіт рекомендовано, згідно з законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 р. № 559 «Про містобудівний кадастр», затверджену проектну документацію надати до Департаменту містобудування та архітектури для внесення відомостей до містобудівного кадастру.

Заступник директора

(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)



(підпис)

Юрій ТАЦІЙ

(П.І.Б.)