



КИЇВ МІСТОБУДУВАННЯ

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)

Від 07.07.2020 № *674*

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

Реконструкція складу під адміністративно-побутові будівлі.

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція,
вул. Лінійна, 17 (літ. В, літ. Д) у Солом'янському районі м. Києва.

Договір купівлі-продажу (склад металевий (літ. Д) загальною площею 91,20 кв.м та склад металевий (літ. В) загальною площею 195,70 кв.м) від 30.11.2004 р., посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Зверьковою Н.В., реєстр № у.1289.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)



2. Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕФ АЙ ЕМ Офіс Центр-3» (код ЄДРПОУ: 32372972; місцезнаходження юридичної особи: вул. Лінійна, 17, м. Київ, 03035).

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер: 8000000000:72:221:0007, площа: 0,6471 га) – для будівництва, експлуатації та обслуговування офісного центру, згідно з Договором оренди земельної ділянки від 20.03.2009 р., посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Кравченко Н.П., реєстр № 196, зареєстрованого за № 72-6-00570 та виданого Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 27.03.2009 р. (Договір про поновлення договору оренди земельної ділянки від 27.05.2019 р., посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Кравченко Н.П., реєстр № 167; Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, індексний номер витягу: 168164162; дата формування: 27.05.2019 р.; реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1838568280000; номер запису про інше речове право: 31730926).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, номер витягу: НВ-0002992782019, дата формування: 09.04.2019 р.

Функціональне призначення земельної ділянки, на яких розташований об'єкт проектування – промислова територія, 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. Гранично допустима висота об'єкту – 26,5 м у відповідності до намірів замовника.



Остаточну висоту визначити проектною документацією, розробленою згідно із вимогами будівельних норм ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-28:2011 «Будинки адміністративного та побутового призначення», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», згідно з вимогами пам'яткоохоронного законодавства та за результатами інсоляційного розрахунку, нормативних побутових і протипожежних розривів.

(гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Відсоток забудови земельної ділянки, розміщення об'єктів проектування та проїздів визначити з урахуванням вимог положень ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-28:2011 «Будинки адміністративного та побутового призначення», ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів», за результатами інсоляційного розрахунку, нормативних побутових та протипожежних розривів.

При розрахунку відсотку забудови земельної ділянки врахувати розміщення автостоянок (згідно з розрахунком необхідної кількості машиномісць).

(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. Відстань від об'єкта проектування до червоних ліній, існуючих будинків та споруд визначити з урахуванням положень ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-28:2011 «Будинки адміністративного та побутового призначення», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

Об'єкт реконструкції, в тому числі приямки, вхідні групи, сходи та інші конструктивні елементи будівлі, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю, розмістити на ділянці за межами червоних ліній оточуючих вулиць, та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування 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. Об'єкт проектування знаходиться в межах історичного центру міста, загальноміського центру, історичного ареалу, в зоні регулювання забудови третьої категорії (згідно з рішеннями виконкому Київської міської ради народних депутатів від 10.10.1988 № 976, 16.07.1979 № 920, розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979, рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/180).

Проектну документацію розробляти з урахуванням положень Закону України «Про охорону культурної спадщини» та розпорядження КМДА № 979 від 17.05.2002 р. «Про внесення змін та доповнень до рішення Виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 № 920 "Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в м. Києві". У разі необхідності отримати дозвіл на виконання будівельних робіт згідно законодавства.

Погодити в органах охорони культурної спадщини проект архітектурних перетворень згідно з п.9 ч.1 ст. 6 Закону України «Про охорону культурної спадщини» за необхідності.

Врахувати вимоги розділу 13 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

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, та 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.

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».

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

Ділянка проектування розташована в зоні підтоплення ґрунтовими водами. Забезпечити виконання комплексу заходів по захисту території від підтоплення ґрунтовими та виконання інженерної підготовки території згідно з ДБН В.1.1-25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення».

Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (розділ 12).



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

Проектування на земельній ділянці вести відповідно до затвердженої містобудівної документації, функціонально-планувальної структури кварталу (існуючих будівель та споруд, що оточують об'єкт будівництва, та затвердженої проєктної документації для будівництва об'єктів на суміжних земельних ділянках).

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.

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.10.8) в межах відведеної земельної ділянки.

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

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».

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

Проектну документацію розробляти та затверджувати відповідно до вимог Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про охорону культурної спадщини», «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 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 Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-28:2011 «Будинки адміністративного та побутового призначення», 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 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 Вашого об'єкта отримати до початку проектування 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) контрольню-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 «Про затвердження Положення про інформаційні ресурси єдиної цифрової топографічної основи території міста Києва як складової частини системи баз даних містобудівного кадастру».



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)

Проектні рішення рекомендовано подати на розгляд архітектурно-містобудівної ради.

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.

Виконувач обов'язків
директора

(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)



(підпис)

Олександр ЯСТРУБЕНКО

(П.І.Б.)