



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, тел./факс: 279 41 67, <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)

06.04.2018 № 279

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

Коригування проекту будівництва індивідуальної котеджної забудови та
головного селекційно-технологічного центру по конярству та кінному спорту

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Будівництво,
вул. Богатирська на північ від затоки Верблюд, урочище Обелонь у
Оболонському районі.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)



2. Товариство з обмеженою відповідальністю «Дніпровська рив'єра» (код ЄДРПОУ 32671911, місцезнаходження юридичної особи: 04209, м. Київ, вул. Редьчинська, 2-А).

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:78:139:0356) площею 8,1055 га – для будівництва, експлуатації та обслуговування індивідуальної котеджної забудови, згідно з Договором оренди земельної ділянки від 25.06.2015, посвідченим приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т.М., реєстр. № 498. Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права власності: індексний номер витягу 39709083 від 25.06.2015, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 666693680000, номер запису про право власності 10186650.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-0001435292018 (цільове призначення – 02.01 для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка); категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для будівництва, експлуатації та обслуговування індивідуальної котеджної забудови).

Функціональне призначення земельної ділянки – території колективних садів та дач, частково – територія житлової садибної забудови, 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 $h=18,5$ м згідно наданого містобудівного розрахунку. Остаточню граничнодопустиму висоту уточнити проектною документацією з урахуванням оточуючої забудови, за умови дотримання інсоляційних вимог суміжної забудови.

Поверховість не повинна перевищувати 4-х поверхів, згідно п. 3.19* ДБН 360-92** (в т.ч. цоколь та мансарда).

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. З урахуванням вимог ДБН 360-92**, нормативних протипожежних та побутових розривів, з врахуванням глави 17 Земельного кодексу України, вимог до організації транспортно-пішохідного руху.

Передбачити планування території ділянки з формуванням присадибної



ділянки, врахувати наявні планувальні обмеження згідно з державними будівельними нормами. Забезпечити збереження умов експлуатації суміжної забудови, в т. ч. збереження інсоляційних вимог житлових будинків, розташованих на суміжних земельних ділянках.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Розрахункову щільність населення визначити проектною документацією з урахуванням вимог ДБН 360-92** (із змінами та доповненнями).

(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.

Частина земельних ділянок, яка знаходиться в межах червоних ліній, може бути використана під благоустрій території, без права капітальної забудови.

При необхідності передбачити влаштування огорожі згідно з вимогами п. 6.7 розділу 6 Благоустрій прибудинкових територій ДБН Б.2.2-5:2011.

Огорожа ділянок не повинна виступати за червоні лінії вулиць та 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.

Під час проектування врахувати побутові та протипожежні розриви від існуючих та запроектованих будівель і споруд відповідно до п. 3.25а*, п. 3.13 та табл. 1 дод. 3.1 розділу «Садібна забудова» 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 в тому числі запроектованих.

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

5. Проектування та забудову земельної ділянки виконувати відповідно до положень затвердженої містобудівної документації.



Проектування вести з урахуванням проектної документації, розробленої з урахуванням містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки № 8715/0/18/009-11 від 05.08.2011.

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

Забезпечити вимоги мало мобільних груп.

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, з урахуванням погодженої проектної документації.

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».

Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до розділу 9 ДБН 360-92**. Забезпечити виконання комплексу заходів по захисту території від підтоплення ґрунтовими та затоплення повеневими водами згідно ДБН В.1.1-25-2009 «Інженерний захист території та споруд від підтоплення та затоплення».

Земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

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

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

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 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», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», ДБН В.2.2-15:2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДСТУ БА.2.2-7:2010 «Проектування. Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів. Основні положення», ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-4-97 «Будинки і споруди. Будинки та споруди дитячих дошкільних закладів», ДБН В.2.2-3-97 «Будинки і споруди навчальних закладів», ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН-Н Б В.2.2-7:2013 «Настанова з улаштуванням контейнерних майданчиків», ДСТУ 8476:2015 «Контейнери для побутових відходів. Загальні технічні вимоги», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» 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.

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 в Управлінні інженерно-транспортної інфраструктури 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) виконавчому геодезичному зніманні планового та висотного фактичного положення підземних інженерних мереж, які надати до Управління інженерно-транспортної інфраструктури 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)



В. Антоненко
(П.І.Б.)