



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

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

(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)

Від 05.04.19 № *424*

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

Будівництво торговельно-офісного та житлово-громадського комплексу.

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво.

Просп. Миколи Бажана, 151-б у Дарницькому районі.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «СЛАВУТИЧ-ОСОКОРКИ»
(суборендар) (код ЄДРПОУ 40378523, місцезнаходження юридичної
особи: вул. Велика Васильківська, 5, м. Київ).

Товариство з обмеженою відповідальністю «СКАНЕР-ЦЕНТР» (код
ЄДРПОУ 31409351, місцезнаходження юридичної особи: вул. Крайня, 1,
м. Київ, 02660).

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер
8000000000:90:009:0019 площею 2,2447 га): для будівництва, експлуатації
та обслуговування торговельно-офісного та житлово-громадського



комплексу, відповідно до договору суборенди земельної ділянки, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т.М. 22.06.2017 та зареєстрованого в реєстрі за № 584, витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 90279010 дата формування 22.06.2017, номер запису про інше речове право 21049435, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 932960880000.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку: № НВ-8000930632019 від 29.03.2019 (цільове призначення: 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, експлуатації та обслуговування торговельно-офісного та житлово-громадського комплексу).

Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:90:009:0053 площею 1,0589 га): для будівництва, експлуатації та обслуговування кафе, автосалону, станції технічного обслуговування, відповідно до договору оренди земельної ділянки, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Щербаковим В.З. 11.10.2005 та зареєстрованого в реєстрі за № 745, зареєстрованого Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) у книзі записів державної реєстрації договорів від 13.10.2005 за № 63-6-00301.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку: № НВ-8000930622019 від 29.03.2019 (цільове призначення: іншої комерційної діяльності; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання: для будівництва, експлуатації та обслуговування кафе, автосалону, станції технічного обслуговування).

Функціональне призначення земельних ділянок – територія громадських будівель та споруд, територія багатоповерхової житлової забудови, територія вулиць та доріг, територія зелених насаджень загального користування відповідно до детального плану території 11 мікрорайону Позняки-Західні, затвердженого рішенням Київської міської ради від 15.11.2007 № 1218/4151 (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. Граничну висоту уточнити проектною документацією за умови дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд, проектних рішень ДПТ.



У разі проектування об'єкта вище 50 м, узгодити проектні рішення в частині визначення максимальної відмітки висоти об'єкта з Украерорухом, Державіаслужбою України та КП МА Київ (Жуляни).

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. З урахуванням вимог ДБН 360-92** та розміщення нормативних майданчиків.

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 допустима щільність населення для житлової забудови - на виконання чинних нормативно-правових актів, зокрема п. 3.7, табл. 2.1 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 прямки, вхідні групи, сходи та інші конструктивні елементи будівлі, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю, на ділянках за межами червоних ліній оточуючих вулиць та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельних ділянок.

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

Урахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва, згідно з вимогами статті 5 Закону України «Про основи містобудування».

Майново-правові питання вирішити в установленому законодавством порядку.



Проектні рішення виконати з урахуванням вимог ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-9-2009 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», проектних рішень ДПТ, існуючої та перспективної забудови.

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

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

Частину земельної ділянки в межах червоних ліній використовувати без права капітальної забудови.

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.

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

Передбачити розроблення заходів щодо захисту прилеглих будинків від руйнації, забезпечення їх стійкості під час будівництва.

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).

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**.

Проектування вести з урахуванням нормативної забезпеченості місцями в загальноосвітніх навчальних закладах та дитячих дошкільних закладах в радіусі доступності відповідно до ДБН 360-92**.

Вирішити питання розміщення автостоянок у повному обсязі (згідно нормативних розрахунків) за рахунок власної території.



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.2.2-40:2018.

Проектну документацію розробити та затвердити відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про архітектурну діяльність», 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.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», 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.2.2-4-97 «Будинки та споруди дитячих дошкільних закладів», ДБН В.2.2-3:2018 «Будинки і споруди. Заклади освіти», ДБН В.2.2-9-2009 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», 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 запроєктованих 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 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 (із змінами та доповненнями).

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



Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки від 08.08.2016 № 674/16/12/009-16, від 19.09.2016 № 960/16/12-3/009-16, а також містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва, затверджені наказом Департаменту від 03.10.2018 № 996, вважати такими, що втратили чинність.

Заступник директора

(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)



(підпис)

В. Антоненко
(П.І.Б.)