



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)

(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)

Вір 29.03.2019 № 377

КИЄВВЛАСТЬ

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

**Реконструкція нежитлової будівлі з амфітеатром під багатофункціональний
комплекс з рекреації.**

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція,

просп. Перемоги, 84-а (літ. А) у Шевченківському районі.

Договір купівлі-продажу нежилого приміщення від 04.08.2009 (нежилий будинок (літ. А) з амфітеатром, загальною площею 2221,70 кв. м на просп. Перемоги, 84 А), посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Прокудіною Л. Д. реєстр. № 995 та зареєстрований Управлінням з питань комунального майна, приватизації та підприємництва Шевченківської районної у м. Києві Ради 04.08.2009 № 001318/10 (витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно виданий Комунальним підприємством Київське міське бюро технічної

інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна від 05.07.2010: номер витягу 26614724 від 05.07.2010, реєстраційний номер 30868182, номер запису 9580п в книзі 192п-280).

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

- Товариство з обмеженою відповідальністю «Лізард» (код ЄДРПОУ 30552701, місцезнаходження юридичної особи: просп. Перемоги, 84 А, м. Київ).

(інформація про замовника)

- Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:88:009:0020), площею 0,4291 га – 07.05 для цілей підрозділів 07.01 – 07.04 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду; категорія земель – землі рекреаційного призначення; вид використання – для реконструкції, експлуатації та обслуговування багатофункціонального комплексу з рекреації, згідно з договором оренди земельної ділянки від 05.12.2017, укладеним на 10 років, посвідченим приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т. М., реєстр. № 1262 (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 106336280, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1428319080000, номер запису про інше речове право 23754883).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-8000918072019 від 01.03.2019 (цільове призначення земельної ділянки - 07.05 для цілей підрозділів 07.01 – 07.04 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду; категорія земель: землі рекреаційного призначення; вид використання земельної ділянки: для будівництва, реконструкції, експлуатації та обслуговування багатофункціонального комплексу з рекреації).

Функціональне призначення земельної ділянки – територія зелених насаджень загального користування, 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

- Гранична висота 27 м. Остаточну висоту визначити проектною документацією з урахуванням оточуючої забудови, статусу території, за



умови дотримання нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд, за висновками технічного обстеження несучих конструкцій.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

- Площа забудови для громадських будівель та споруд приймається відповідно до вимог ДБН 360-92** з врахуванням вимог ДержСанПіН 173, ДБН В.1.1-7-2016.

При розрахунку відсотку забудови земельної ділянки врахувати розміщення автостоянок поза межами червоних ліній вул. Бабушкіна (згідно з розрахунком необхідної кількості машино-місць).

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)

- Не розраховується для об'єкта проектування.

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

- 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.

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», із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будинків і споруд, нормативної інсоляції та освітленості приміщень об'єкта 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)

- Ділянка проектування потрапляє у межі природно-заповідного фонду.

Земельну ділянку включено до Програми комплексного розвитку зеленої зони м. Києва до 2010 р. та концепції формування зелених насаджень у центральній частині міста (рішення Київради від 19.07.2005 № 806/3381, рішення Київської міської ради від 27.11.2009 № 714/2783, від 07.07.2016



№ 572/572, від 20.12.2017 № 714/3721 «Про затвердження Концепції збереження зелених зон у місті Києві», від 20.12.2018 № 475/6526 «Про внесення змін до Концепції збереження зелених зон у місті Києві») продовженою до 31.12.2019.

Проектування та будівництво проводити з повним збереженням природно-заповідного фонду, з максимальним збереженням зелених насаджень, не допускаючи знищення природно-заповідного фонду.

Забезпечити максимальне збереження зелених насаджень, оскільки земельну ділянку включено до Програми комплексного розвитку зеленої зони м. Києва до 2010 р. та концепції формування зелених насаджень у центральній частині міста.

Забезпечити виконання Водного кодексу України.

Ділянка потрапляє в зону особливого контролю (смуги повітряних підходів). При проектуванні врахувати вимоги ст. 69 Повітряного кодексу України.

Ділянка проектування потрапляє в зону звукового тиску до 80 дБ. Забезпечити виконання ДСП 173-96, СанПін 3077-84 в тому числі щодо допустимого рівня шуму в приміщеннях об'єкту проектування. Передбачити санітарно-технічні заходи по зменшенню несприятливого впливу наднормативних рівнів шуму.

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

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

Майново-правові питання вирішити в установленому законодавством порядку.

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».



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

Передбачити розроблення заходів щодо захисту існуючого будинку від руйнації, забезпечення його стійкості при реконструкції. Врахувати результати висновків щодо несучої спроможності конструкцій та їх експлуатаційної придатності.

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

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

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

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

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).

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.

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 вимог ДБН В.2-17:2006.

Проектну документацію розробляти та затверджувати відповідно до вимог Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про



архітектурну діяльність», «Про відходи», «Про благоустрій населених пунктів», «Про природно-заповідний фонд України», Закону України «Про мораторій на видалення зелених насаджень на окремих об'єктах благоустрою зеленого господарства м. Києва», 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 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 Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», ДБН В.2.2-9-2009 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-13-2003 «Будинки і споруди. Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди», ДБН В.2.2-16-2005 «Культурно-видовищні та дозвілєві заклади», ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», 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», 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 охороненого 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 запроєктованих 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 запроєктованих 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 ЄЦГО, 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.

Враховати 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 відповідно до
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)



(підпис)

В. Антоненко

(П.І.Б.)