



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 12.05.2020 № 452

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

Будівництво торговельного центру та торговельного майданчика.

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво,
на перетині вулиць Теодора Драйзера та Електротехнічної у
Деснянському районі м. Києва.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «Інвест Ритейл»
(код ЄДРПОУ: 42332680; місцезнаходження юридичної особи: 02121,
м. Київ, вул. Вербицького Архітектора, 32).

(інформація про замовника)



3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер: 8000000000:62:020:0032, площа: 2,0483 га) - 03.10 для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку), згідно з Договором суборенди земельної ділянки від 16.04.2020 р., що посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Кравченко Н.П., реєстр 147 (Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права, індексний номер витягу: 206994655, дата формування: 16.04.2020, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1781149680000, номер запису про інше речове право: 36280383).

Функціональне призначення території, на якій розташований об'єкт проектування, відповідно до детального плану території (далі - ДПТ) промрайону «Троєщина» на вул. Пухівській у Деснянському районі м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 11 жовтня 2018 року за N 1875/5939 – територія проєктної громадської забудови.

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично висоту об'єкта – триповерхова будівля торговельного центру та одноповерховий торговельний майданчик, відповідно до затверджених проєктних рішень ДПТ.

Остаточну висоту об'єкта проєктування визначити з урахуванням затверджених проєктних рішень ДПТ, з урахуванням існуючої оточуючої забудови, проєктних рішень на суміжних ділянках, за умови дотримання нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд та згідно п. 6.1.3 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення».

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)



2. Відсоток забудови земельної ділянки, розміщення об'єкта проектування та елементів прибудинкової території, проїздів визначити з урахуванням положень ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.2.2-9:2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки і споруди. Основні положення», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» за результатами інсоляційного розрахунку, нормативних побутових, протипожежних розривів, з врахуванням глави 17 Земельного кодексу України та забезпеченості машиномісцями в межах відведеної земельної ділянки.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Не розраховується для об'єкту 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 оточуючих вулиць, та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, в тому числі дощового колектору d 2000 x 2000 мм та повітряної лінії 110 кВ, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

Відстань від об'єкта проектування до червоних ліній встановити у відповідності до затверджених проектних рішень ДПТ.

Врахувати затверджену проектну документацію на суміжних ділянках (в разі наявності).

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.

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

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



5. Проектування на земельній ділянці вести відповідно до затверджених рішень ДПТ, в тому числі каблювання ЛЕП 110 кВ, містобудівної ситуації, 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) та з урахуванням вимог режиму II поясу санітарної охорони гідровузла «Троєщина 1».

Частина земельної ділянки, що розташована в межах червоних ліній, використовувати відповідно до глави 13 Земельного Кодексу України, ст. 18 Закону України «Про автомобільні дороги» та ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

Частина ділянки 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».

Ділянка проектування потрапляє в санітарно-захисну зону від промислових підприємств, гідровузла «Троєщина 1», ПЛ 110 кВ та охоронну зону зливого колектору d 2000 x 2000 мм. 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 С33 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» 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).



Проектування вести відповідно до затверджених рішень ДПТ.

Забудову земельних ділянок здійснювати відповідно до ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Земельні ділянки використовувати відповідно до вимог, встановлених законодавством до використання земель цієї категорії, планувальних обмежень відповідно до містобудівної документації та документації із землеустрою.

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

За необхідності передбачити місця для розміщення реклами відповідно до Закону України «Про рекламу».

Забезпечити збереження умов експлуатації суміжної забудови, 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.

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

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).

Місця зберігання автотранспортних засобів передбачити в надземних або підземних паркінгах (за визначенням можливості згідно з гідрогеологічними умовами) в будівлях наземних паркінгів закритого



типу, механізованих багаторівневих паркінгах та гостьових стоянках відповідно до п. 10.8.10 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», вимог ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» та ДПТ.

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 ДПТ, в тому числі транспортної розв'язки в різних рівнях.

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

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).

Передбачити засоби для створення безперешкодного життєвого простору для осіб з обмеженими фізичними можливостями 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».

Проектну документацію розробляти та затверджувати відповідно до вимог Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність», «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.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», 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.2.2-40:2018 «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. Частина ділянки проектування розташована в охоронній зоні інженерних мереж та споруд. Витримати охоронні зони згідно з положеннями ДБН Б.2.2-12:2019 від існуючих та запроектованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню, в тому числі дощового колектору d 2000 x 2000 мм.

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 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 проєктування 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 проєктується, 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 проєкту 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.)