



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

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

(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)

впр 27.12.2018 № 1383

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

Будівництво багатофункціонального комплексу.

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво.

Вул. Велика Васильківська (колишня вул. Червоноармійська), 33-б у
Печерському районі.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «ПЕЧЕРСЬКПРОЕКТ» (код ЄДРПОУ 42411291, місцезнаходження юридичної особи: вул. Богдана Хмельницького, 9, літера А, м. Київ, 01030).

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:76:066:0034 площею 0,0860 га): для будівництва, експлуатації та обслуговування готельно-офісного комплексу, відповідно до договору купівлі-продажу земельної ділянки, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Липовенко Л.М. 06.12.2018 та



zareєстрованого в реєстрі за № 501; витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу 148335608 дата формування 06.12.2018, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 102236680000, номер запису про право власності 29294860.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку: № НВ-0002463652018 дата формування 10.12.2018 (цільове призначення: іншої комерційної діяльності; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для будівництва, експлуатації та обслуговування готельно-офісного комплексу).

Функціональне призначення земельної ділянки – територія громадських будівель та споруд, частково територія житлової середньо- та малоповерхової забудови, частково територія вулиць та доріг, 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 27,0 м – згідно наданого містобудівного розрахунку. Остаточну граничну висоту визначити проектною документацією за висновками історико-містобудівного обґрунтування, розробленого та погодженого згідно законодавства, зі збереженням збалансованої висотної композиції кварталу, за умови дотримання інсоляційних вимог, нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд, вимог ДБН В.1.1.7-2016.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Визначити з урахуванням вимог ДБН 360-92**, ДержСанПін 173, ДБН В.1.1.7-2016 та розміщення нормативних майданчиків в межах ділянки проектування.

При розрахунку відсотку забудови врахувати розміщення майданчиків паркування (згідно розрахунку 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)

3. Не розраховується для громадської забудови.



Гранично допустиму щільність населення для житлової забудови визначити на виконання чинних нормативно-правових актів, зокрема п. 3.7, табл. 2.1 ДБН 360-92** (у разі проектування житла).

(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 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», 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. Ділянки проектування потрапляє в межі історичного центру міста історичного ареалу, зону регулювання забудови першої категорії, згідно з рішенням виконкому Київської міської ради народних депутатів від 10.10.1988 № 976, від 16.07.1979 № 920, розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979, рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804.

Виконати вимоги Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про охорону культурної спадщини», рішення виконкому Київської міської ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920, розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979, постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 (зі змінами та доповненнями).

Проектну документацію розробляти у відповідності до висновків розробленого та погодженого історико-містобудівного обґрунтування, згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 (зі змінами).

Отримати висновок щодо проектної документації, наданої на розгляд до відповідних спеціально уповноважених органів охорони культурної спадщини в установленому законодавством порядку (Закон України «Про охорону культурної спадщини»).

Дозвіл на виконання робіт отримати згідно з чинним законодавством у разі необхідності (Закон України «Про охорону культурної спадщини»).



Проектну документацію рекомендовано надати на розгляд до ради Українського товариства охорони пам'яток історії та культури, ради Міністерства культури України.

Забезпечити охорону будинку № 33 – пам'ятки архітектури місцевого значення (охоронний № 494-Кв, наказ Міністерства культури і туризму України від 15.04.2008 № 424/1/16-08) та будинку № 29 – пам'ятки архітектури місцевого значення (охоронний № 493-Кв, наказ Міністерства культури і туризму України від 15.04.2008 № 424/1/16-08)

Ділянка потрапляє в зону обмеженого використання території від аеропортів. При проектуванні врахувати вимоги ст. 69 Повітряного кодексу України.

Ділянка проектування потрапляє в зону підтоплень природного та техногенного характеру. Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до розділу 9 ДБН 360-92**, ДБН В.1.1-25-2009 «Інженерний захист територій 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.

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 вимогами статті 5 Закону України «Про основи містобудування».

Передбачити організацію майданчиків: місць відпочинку дорослих та дітей, господарського, спортивного та інших, відповідно до табл. 3.2 п. 3.16 ДБН 360-92** (у разі проектування житла).

Забезпечити паркомісцями об'єкт проектування відповідно до діючих норм.

Передбачити умови щодо забезпечення мешканців об'єктами соціальної сфери, згідно з розрахунками та вимогами табл. 6.1* ДБН 360-92** (у разі проектування житла).

Проектування вести з урахуванням нормативної забезпеченості місцями в загальноосвітніх навчальних закладах в радіусі доступності відповідно до ДБН 360-92** (у разі проектування житла).

Передбачити розроблення заходів щодо захисту існуючої та прилеглих будівель від руйнації, забезпечити їх стійкість під час виконання будівельних робіт, забезпечити збереження умов експлуатації прилеглої



забудови.

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.

Передбачити нормативні санітарні та протипожежні розриви згідно вимог додатку 3.1. ДБН 360-92**. Забезпечити пожежний об'їзд об'єкту.

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

Відповідно до ДБН А.2.2-1-2003 у складі проектної документації розробити матеріали оцінки впливів об'єктів і господарської діяльності на навколишнє середовище (ОВНС).

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 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про охорону культурної спадщини», 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.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.2.2-9-2009 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-20:2008 «Будівлі і споруди. Готелі», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.2.2-4:2018 «Будинки та споруди. Заклади дошкільної освіти», ДБН В.2.2-3:2018 «Будинки і споруди. Заклади освіти», ДБН В.2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)», ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки», ДСТУ-Н Б В.2.2-7:2013 «Настанова з улаштуванням 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 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 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)

Заступник директора

(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)



(підпис)

В. Антоненко
(П.І.Б.)

КИЕВВЛАСТЬ