



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)

КИЄВ *26.04.2019* № *520* **ВЛАСТЬ**

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

Будівництво малоповерхових житлових будинків з об'єктами соціальної та
інженерно-транспортної інфраструктури.

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво,
вул. Лісозахисна, 17 у Оболонському районі.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Приватне підприємство «Продмарт» (код ЄДРПОУ 31357314,
місцезнаходження юридичної особи: вул. Звіринецька, 63, м. Київ, 01014).

(інформація про замовника)



9622/07-1-19 від 25.04.2019

3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:85:886:0001), площею 20,9376 га – для будівництва, обслуговування та експлуатації малоповерхових житлових будинків з об'єктами соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, згідно з договором оренди земельної ділянки, укладеним на 15 років, зареєстрованим Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 16.04.2007 № 78-6-00434.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-80002643112019 від 26.01.2019 (цільове призначення земельної ділянки - 02.07 для іншої житлової забудови; категорія земель: не визначено; вид використання земельної ділянки: для будівництва, обслуговування та експлуатації малоповерхових житлових будинків з об'єктами соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури).

Функціональне призначення земельної ділянки – територія житлової садибної забудови, відповідно до містобудівного обґрунтування внесення змін до містобудівної документації та визначення параметрів будівництва малоповерхових житлових будинків з об'єктами соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури на вул. Лісозахисній, 17 у Оболонському районі м. Києва (висновок Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 27.01.2007 № 19-524), затвердженого рішенням Київської міської ради від 22.02.2007 № 189/850.

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранична висота – 3 поверхи, відповідно до п. 2.4, дод. Б ДБН В.2.2-15-2005. Висоту поверху розрахувати у відповідності до вимог п. 2.9 ДБН В.2.2-15-2005 та ДБН В.1.1-7:2016.

Остаточну висоту визначити проектною документацією з урахуванням місцезнаходження земельної ділянки, за умови дотримання нормативних відстаней від будівель і споруд.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. З урахуванням вимог ДБН 360-92**, за результатами інсоляційного розрахунку, нормативних побутових та протипожежних розривів, вимог до організації транспортно-пішохідного руху.

Проектування вести з урахуванням вимог



«Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», 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 визначити відповідно до чинних нормативно-правових актів, зокрема п. 3.7 ДБН 360-92**.

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

4. Зобов'язати замовника взяти участь в розробці проекту забудови території, у розрахунку плану червоних ліній вулиць та в розробці проекту будівництва під'їзних доріг та інженерних мереж для всієї території, із врахуванням чинного законодавства.

Створити та забезпечити умови вільного доступу для прокладання нових, реконструкції та експлуатації існуючих інженерних мереж та споруд, що знаходяться в межах зазначеної території.

Розмістити об'єкт, в тому числі приямки, вхідні групи, сходи та інші конструктивні елементи будівель, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлі, на ділянці за межами червоних ліній оточуючих вулиць та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

Забезпечити виконання глави 17 Земельного кодексу України.

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)

5. Ділянка проектування частково потрапляє у межі природно-заповідного фонду.

Забудову території проводити з повним збереженням природно-заповідного фонду, з максимальним збереженням зелених насаджень, не допускаючи знищення лісового фонду.



Під час проектування, при нанесенні меж земельної ділянки в графічних матеріалах, вразі якщо земельна ділянка межує з природно-заповідним фондом, проектування вести без врахування даних обмежень.

Передбачати умови щодо забезпечення мешканців будинків об'єктами соціальної сфери згідно з вимогами табл. 6.1* ДБН 360-92**.

Проектування організації майданчиків: місць відпочинку дорослих та дітей, господарського, спортивного та інших, відповідно до табл. 3.2 п. 3.16 ДБН 360-92**, здійснювати на території, яка відведена у встановленому законодавством порядку.

Проектування вести з урахуванням нормативної забезпеченості місцями в загальноосвітніх навчальних закладах, закладів охорони здоров'я, тощо в радіусі доступності відповідно до державних будівельних норм.

При визначенні черговості будівництва, передбачити одночасний пропорційний розподіл житлової забудови, соціальної сфери, інженерно-транспортної інфраструктури.

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, в тому числі щодо організації під'їзду (заїзду) до об'єкту проектування за узгодженням з користувачем території.

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».

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

Передбачити нормативні санітарні та протипожежні розриви згідно 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) (за необхідності).

Влаштувати заїзд на земельну ділянку згідно з вимогами ДБН 360-92**. Передбачити вільні зони для під'їзду автомобілів швидкої медичної допомоги, пожежної, рятувальної, аварійно-відновлювальної техніки. Забезпечити можливість проїзду пожежних машин до будівель і доступ пожежників з автодрабин і автопідйомників у будь-яке приміщення.

Під'їзд до об'єкта забезпечити єдиною системою з урахуванням функціонального призначення прилеглої території, інтенсивності транспортного, пішохідного та велосипедного руху, характеру забудови, вимог охорони навколишнього середовища, вимог наявної містобудівної документації.

Передбачити розвиток мережі громадського транспорту та систему пішохідних зв'язків з ув'язкою з існуючою ситуацією, в тому числі велодоріжки та облаштовані дорожні переходи.

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.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення».

Проектну документацію розробляти та затверджувати відповідно до вимог Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність», «Про відходи», «Про охорону культурної спадщини», «Про благоустрій населених пунктів», «Про природно-заповідний фонд 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.1.2-14-2018 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд. Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДСТУ-Н Б Б.2.2-7:2013 «Настанова з улаштування контейнерних майданчиків», ДСТУ 8476:2015 «Контейнери для побутових відходів. Загальні технічні вимоги», ДБН В.2.2-4-2018 «Будинки і споруди. Заклади дошкільної освіти», ДБН В.2.2-3:2018 «Будинки і споруди. Заклади освіти», ДБН В.2.2-10-2001 «Будівлі і споруди. Заклади охорони здоров'я», ДБН В.2.2-9-2009 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.2.2-11-2002 «Будівлі і споруди. Підприємства побутового обслуговування. Основні положення», ДБН В.2.3-4:2007 «Споруди транспорту. Автомобільні дороги», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», 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.2.2-40:2018 «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. 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.

У разі відсутності інженерного забезпечення земельної ділянки та прилеглої до неї території замовнику взяти обов'язкову участь в розробці проектної документації, будівництві та реконструкції: вулиці, дороги, інженерних мереж, інженерній підготовці території, тощо. Виконати проект розподілу території з виділенням інженерно-транспортних коридорів.

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 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.

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)

Перший заступник директора

(уповноважена особа відповідного уповноваженого органу містобудування та архітектури)



(підпис)

О. Яструбенко

(П.І.Б.)