



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)

КИЇВ **ВЛАСТЬ**

26.07.2019 № *891*

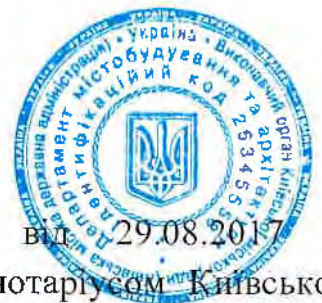
Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

Реконструкція нежитлових будівель під житловий комплекс.

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція,
вул. Ігоря Брановицького, 3 у Печерському районі.
Договір купівлі-продажу нерухомого майна від 29.08.2017 на
вул. Перспективній, 3, посвідчений приватним нотаріусом Київського



міського нотаріального округу Іванчик І. І., реєстр. № 2870.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу: 136474286, дата формування 04.09.2018, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 262927280000, номер запису про право власності: 22075288.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу: 136476627, дата формування 04.09.2018, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 262692780000, номер запису про право власності: 22075315.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу: 136472211, дата формування 04.09.2018, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 262731480000, номер запису про право власності: 22075261.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу: 136470095, дата формування 04.09.2018, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 262649180000, номер запису про право власності: 22075236.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу: 136458212, дата формування 04.09.2018, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 262631280000, номер запису про право власності: 22075174.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу: 136453590, дата формування 04.09.2018, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 262648880000, номер запису про право власності: 22075198.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «РАСМУС» (код ЄДРПОУ 38799929, місцезнаходження юридичної особи: вул. Патріса Лумумби, 4/6, корп. А, кімн. 511, м. Київ, 01042).

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:79:046:0083), площею 0,5375 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), категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання: для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель і споруд, згідно з договором оренди земельної ділянки від 14.03.2019, укладеним на 10 років, посвідченим приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т.М. 14.03.2019 та зареєстрованим в реєстрі за № 130.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 159609281 дата формування 14.03.2019, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1679567580000, номер запису про інше речове право 30698325.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-8000946312019 від 08.05.2019 (цільове призначення земельної ділянки - 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); категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель та споруд.

Функціональне призначення земельної ділянки – територія житлової багатоповерхової забудови, 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. Умовна висота $73,5 \geq h \geq 26,5$ м. Остаточну висоту визначити проектною документацією з урахуванням положень Генерального плану м. Києва, пам'яткоохоронного законодавства, оточуючої забудови, за умов дотримання нормативних відстаней від оточуючих будівель та споруд, за умов узгодження з Міністерством культури України майбутніх перетворень, за висновками технічного обстеження несучих конструкцій.



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

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Визначити відповідно до нормативно-правових актів з урахуванням суміжної забудови, вимог розділу 11 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури» ДБН 360-92**.

При розрахунку відсотку забудови земельної ділянки врахувати розміщення автостоянок (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)

3. Гранично допустима щільність населення для житлової забудови - 450 чол./га на виконання 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. 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 в т.ч. каналізаційного колектора Ø 3300.

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 знаходиться в межах історичного ареалу м. Києва, історичного центру м. Києва, центральної планувальної зони, в зоні регулювання забудови II категорії, згідно з рішеннями виконкому Київської міської ради народних депутатів від 10.10.1988 № 976, 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 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про архітектурну діяльність», Закону України «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, розпорядження Київської міської державної адміністрації від 12.05.2006 № 817.

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 законодавства в разі необхідності (Закон України «Про охорону культурної спадщини», розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979).

Рекомендовано проектну документацію надати на розгляд Консультативної Ради з питань охорони культурної спадщини Департаменту охорони культурної спадщини з врахуванням зауважень викладених в протоколі Ради, при доопрацюванні проектної документації.

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



кодексу України.

Ділянка проектування потрапляє в зону забруднення Цезієм-137. Виконати вимоги додатку № 4 ДержСанПіН 173, для визначення розміру та особливості правового режиму санітарно-захисної зони в залежності від виду об'єкта та виду інтенсивності його діяльності.

Ділянка проектування потрапляє в санітарно-захисну зону від промислових об'єктів. Виконати вимоги додатку № 4 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 СЗЗ в залежності від виду об'єкта та виду інтенсивності його діяльності.

Ділянка проектування потрапляє в зону звукового тиску до 70 дБ. Забезпечити виконання ДСП 173-96, СанПін 3077-84, в тому числі щодо допустимого рівня шуму в приміщеннях об'єкта проектування. Передбачити санітарно-технічні заходи по зменшенню несприятливого впливу наднормативних рівнів шуму.

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 комплексу об'єктами соціальної сфери згідно з містобудівними розрахунками та вимог табл. 6.1* ДБН 360-92**.

Проектування вести з урахуванням нормативної забезпеченості місцями в загальноосвітніх навчальних закладах в радіусі доступності відповідно до державних будівельних норм.

Майново-правові питання вирішити в установленому законодавством порядку.



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

Забезпечити можливість проїзду пожежних машин до будівлі і доступ пожежників з автодрабин і автопідйомників у будь-яке приміщення.

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 та забезпечити умови для вільного доступу маломобільних груп населення (далі – МГН), доступність місць цільового відвідування і обслуговування, а також безперешкодність переміщення всередині будівель і споруд усіх користувачів, зокрема МГН, безпека шляхів руху (у т. ч. евакуаційних), безпека житлових будинків та громадських будівель і споруд, доступність місць прикладення праці усіх користувачів, в т. ч. МГН, можливість евакуації людей в безпечну зону (з врахування особливостей осіб з інвалідністю), своєчасне отримання МГН повноцінної і якісної інформації, яка дозволяє орієнтуватися в просторі, використовувати обладнання (у т. ч. для самообслуговування), отримувати послуги, брати участь у трудовому і освітньому процесах, передбачивши 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», 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.1.2-12-2018 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки», 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 Б.2.2-2-2008 «Планування та забудова міст і функціональних територій. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження науково-проектної документації щодо визначення меж та режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-4-2018 «Будинки і споруди. Заклади дошкільної освіти», ДБН В.2.2-3:2018 «Будинки і споруди. Заклади освіти», ДСТУ-Н Б В.2.2-7:2013 «Настанова з улаштування контейнерних майданчиків», ДСТУ 8476:2015 «Контейнери для побутових відходів. Загальні технічні вимоги», ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-11-2002 «Будівлі і споруди. Підприємства побутового обслуговування. Основні положення», ДБН В.3.2-2-2009 «Реконструкція, ремонт, реставрація об'єктів будівництва. Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт», 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.1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», 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 запроектованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню в т.ч. каналізаційного колектора Ø 3300.

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.2.5-20:2018 «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 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.



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)



В. Антоненко

(П.І.Б.)