



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 03.10.2019 № 1248

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

Будівництво торговельно-громадського центру «Петрівка».

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво.

Вул. Вербова, 21, 23 у Оболонському районі.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «Б.В.» (код ЄДРПОУ 36386617, місцезнаходження: просп. Степана Бандери, 16-д, м. Київ, 04073).

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:78:223:0002 площею 0,9899 га): для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельно-громадського центру «Петрівка», відповідно до договору оренди земельної ділянки,



Вх. № 20747/0/7-1-19 від 20.09.2019

посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т.М. 12.10.2010 та зареєстрованого в реєстрі за № 1191, зареєстрованого Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) в книзі записів державної реєстрації договорів 21.10.2010 за № 78-6-00649 (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 173682504 дата формування 12.07.2019, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1524102280000, номер запису про інше речове право 32376961).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку: № НВ-0002475522018 від 11.12.2018 (цільове призначення: 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 будівництва, експлуатації та обслуговування торгово-розважального центру «Петрівка»).

Функціональне призначення земельної ділянки – територія громадських будівель та споруд, відповідно до Детального плану території в межах вулиць Вербової, Куренівської, Богатирської, Набережно-Рибальської, просп. Московського, залізничної колії в Оболонському районі, затвердженого рішенням Київської міської ради від 14.07.2016 № 727/727 (далі – ДПТ).

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранична висота $h \leq 25$ м. Остаточо визначити проектною документацією з урахуванням проектних рішень ДПТ. Висоту поверху визначити з урахуванням ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Площа забудови для громадських будівель та споруд приймається відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019, з врахуванням вимог ДержСанПіН 173, ДБН В.1.1-7-2016, ДБН В.2.2-9-2009, проектних рішень ДПТ.

При розрахунку відсотку забудови врахувати розміщення майданчиків



для стоянки автомобілів в межах орендованої земельної ділянки (згідно з розрахунком необхідної кількості машино-місць), розвантаження, розміщення сміттєзбірних контейнерів, під'їзду до об'єкта проектування.

Проектування вести з урахуванням вимог ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Не розраховується.

(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.

Під час проектування врахувати побутові та протипожежні розриви від існуючих та запроектованих будівель і споруд, в т. ч. від існуючих входів та виходів до станції метро «Петрівка», відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН В.1.1-7-2018 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» 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. Частина ділянки проектування потрапляє в межі історичного ареалу, відповідно до рішення 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».

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»).

Ділянка проектування потрапляє в санітарно-захисну зону установ комунального господарства, споруд зовнішнього транспорту та зону інженерних мереж та споруд. 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 санітарно-захисної зони в залежності від виду об'єкта та виду інтенсивності його діяльності.

Проектування вести відповідно до ДБН В.2.2-9-2009 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки адміністративного та побутового призначення», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Заклади торгівлі», ДБН В.2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)», з урахуванням проектних рішень ДПТ.

Земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

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

Майново-правові питання вирішити в установленому законодавством порядку.

Отримати погодження КП «Київський метрополітен».

При проектуванні врахувати перспективний пересадочний вузол електропоїздів з переходом до станції метро «Петрівка» та вул. Вербової.

Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019.

Передбачити розроблення заходів щодо захисту прилеглих будівель від руйнації, забезпечення їх стійкості під час будівництва.

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 (ДПТ).

Передбачити нормативні санітарні та протипожежні розриви згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.



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).

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

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.2.2-40:2018.

Проектну документацію розробляти та затверджувати відповідно до вимог Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про охорону культурної спадщини», «Про відходи», «Про архітектурну діяльність», Закону України «Про благоустрій населених пунктів», Закону України «Про автомобільні дороги», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги 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 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, споруд, будівельних конструкцій та основ», ДБН В.2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)», ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Заклади торгівлі», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», ДСТУ-Н Б В.2.2-7:2013 «Настанова з улаштування контейнерних майданчиків», ДСТУ 8476:2015 «Контейнери для побутових відходів. Загальні технічні вимоги», ДСТУ Б А.2.2-7:2010 «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 аресалів, 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 Б.2.2-12:2019, від існуючих та запроєктованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню в тому числі каналізаційного колектору Ø 1200.

Розміщення інженерних мереж та збереження охоронних зон від існуючих та запроєктованих інженерних комунікацій витримати згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», 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 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'єкта 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)

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки від 20.12.2013 № 21682/0/12/009-13 вважати такими, що втратили чинність.

Директор

(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)



(підпис)

Олександр СВИСТУНОВ

(П.І.Б.)