



КИЇВМІСТОБУДУВАННЯ

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ
 01001, Київ-1, вул. Хрещатик, 32 тел. (044) 254 15 45 тел./факс 279 41 67 http://www.kga.gov.ua

№ _____

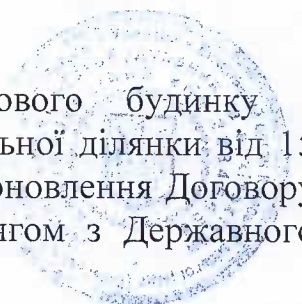
МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

вул. Юності у Дніпровському районі м. Києва

Загальні дані:

1. **Назва об'єкта будівництва:**
 - Будівництво багатоповерхового житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями.
2. **Інформація про замовника**
 - ТОВ «ФСВ»;
 - Адреса: 01013, м. Київ, вул. Промислова, 4.
3. **Наміри забудови:**
 - Будівництво багатоповерхового житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями.
4. **Адреса будівництва або місце розташування об'єкта**
 - вул. Юності у Дніпровському районі м. Києва.
5. **Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою:**
 - Договір оренди земельної ділянки від 15 травня 2008р. № 66-6-00475;
 - Договір про поновлення Договору оренди земельної ділянки від 28.01.2014р. № 31;
 - Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 28.01.2014 індексний номер витягу: 16931488.
6. **Площа земельної ділянки (га):**
 - 0,1973 га – згідно з Договором про поновлення Договору оренди земельної ділянки від 28.01.2014р. № 31, Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 28.01.2014 індексний номер витягу: 16931488.
7. **Цільове призначення земельної ділянки:**
 - для будівництва багатоповерхового житлового будинку з підземним паркінгом – згідно з договором оренди земельної ділянки від 15 травня 2008р. № 66-6-00475 та згідно з Договором про поновлення Договору оренди земельної ділянки від 28.01.2014р. № 31, Витягом з Державного

вхідний № 1032/07-1-14 від 05.02.2014



33792

реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 28.01.2014 індексний номер витягу: 16931488.

8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності):

– Генеральний план міста Києва та проект планування його приміської зони на період до 2020 року, затверджений рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804;

– Концепція стратегічного розвитку міста Києва (перша стадія Генерального плану розвитку міста Києва та його приміської зони до 2025 року), затверджена рішенням Київської міської ради від 16.09.2010 № 35/4847.

9. Функціональне призначення земельної ділянки:

– багатоповерхова житлова забудова, вулиць і доріг – відповідно до Генерального плану міста та проект планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804.

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва:

– техніко-економічні показники відповідно до намірів забудови надані у складі містобудівного розрахунку розроблені ТОВ «ФСВ», Київ - 2013:

№ п/п	Назва показників	Показники
1.	Площа земельної ділянки	0,1973 га
2.	Площа забудови та проїздів	418,6 м ²
3.	Кількість мешканців розрахункова	166 осіб.
4.	Кількість квартир проектна	60 шт.
5.	Загальна площа будинку	5139 м ²
6.	Будівельний об'єм	17642 м ³
7.	Поверховість	9 пов.
8.	Кількість секцій	1 шт.
9.	Кількість машиномісць у паркінгу	29 м/м
10.	Загальна площа нежитлових приміщень	363,1 м ²
11.	Площа закладу охорони здоров'я	150

ТЕП уточнити з врахуванням нормативної щільності населення забудови земельної ділянки, забезпечення мешканців та відвідувачів житлового будинку об'єктами соціально-культурного призначення необхідною кількістю машиномісць, прибудинкових майданчиків, тощо.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висота будівель:

– визначити з урахуванням вимог забезпечення нормативної інсоляції території та споруд (існуючих та запроектованих) в т. ч. на земельній ділянці.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:

– визначити з урахуванням ДБН 360-92** (зі змінами та доповненнями).

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови):

– визначити з урахуванням вимог, регламентованих п. 3.7 ДБН 360-92** (зі змінами та доповненнями).

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови:

– розмістити об'єкти в тому числі приямки, вхідні групи, сходи та інші конструктивні елементи будівлі, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю, за межами червоних ліній, не порушуючи межі землекористування.

5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони):

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

– розробити заходи щодо захисту прилеглих будинків від руйнації, забезпечення їх стійкості при будівництві;

– відстані між житловими будинками необхідно прийняти на основі розрахунків і освітленості відповідно до норм, протипожежних вимог;

– врахувати потреби людей з обмеженими фізичними можливостями;

– врахувати функціональне призначення суміжних земельних ділянок та види використання об'єктів;

– виконати вимоги земельного сервітуту з забезпеченням інженерно-транспортного обслуговування забудови кварталу, відповідно до глави 16 Земельного кодексу України;

– відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 29.07.2009 №784 розробити заходи щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення;

– згідно з рішенням Київської міської ради від 26.01.2012р. №16/7353 «Про затвердження міської цільової комплексної програми

профілактики та протидії злочинності в м. Києві «Безпечна столиця» на 2012-2025рр.», передбачити в новозбудованих будинках приміщення для прийому громадян дільничними інспекторами міліції та штабів громадського формування (за погодженням з райвідділами МВС України в м. Києві), а у під'їздах – для чергових (консьержів);

- функціонально-планувальну та архітектурно-просторову організацію території прийняти з урахуванням санітарно-гігієнічних, протипожежних, демографічних вимог, місцевих умов будівництва;

- урахувати забудову території та запроектовані об'єкти на суміжних земельних ділянках;

- передбачити розміщення нормативних майданчиків (дитячих, господарських, для відпочинку дорослого населення та інших) відповідно до ДБН 360-92**;

- майново-правові питання вирішити в установленому чинним законодавством порядку;

- відстані між житловими будинками необхідно прийняти на основі розрахунків і освітленості відповідно до норм, протипожежних вимог;

- проектування вести на земельній ділянці з функціональним призначенням – житлова забудова;

- забезпечити дотримання необхідних планувальних, санітарно-гігієнічних та пожежних розривів від будівель та споруд на суміжних ділянках;

- передбачити застосування енергозберігаючих технологій;

- врахувати функціональне призначення суміжних земельних ділянок та види використання об'єктів;

- враховуючи можливість негативної реакції населення щодо проведення зазначеного будівництва, до початку розробки проектної документації замовнику здійснити публікацію в засобах масової інформації про будівництво з метою урахування громадської думки;

- при проектуванні врахувати вимоги ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для мало мобільних груп населення»;

- при виконанні містобудівного розрахунку визначення параметрів житлової забудови врахувати нормативне забезпечення в соціальних закладах, школах згідно чинних норм.

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд:

- визначити з урахуванням охоронних зон інженерних мереж протипожежних, санітарних, побутових відступів від існуючих та запроектованих будівель та споруд, вимог ДБН 360-92** п. 3.13 та табл. 1 дод. 3.1, табл. 6.2;

- проектування вести з урахуванням вимог ДБН В.2.3-15:2007 "Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів", ДБН В.2.2-15-2005 "Житлові будинки. Основні положення";

- проектування вести згідно ДБН В.1.1.7-2002 "Пожежна безпека

об'єктів будівництва".

7. охоронювані зони інженерних комунікацій:

– витримати охороні зони згідно ДБН 360-92** дод. 8.1, 8.2 та ДСП №173, від запроектованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню;

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

– виконати вибірку раніше запроектованих мереж в Управлінні інженерно-транспортної інфраструктури міста;

– забезпечити безперебійне інженерне обслуговування прилеглої забудови;

– проектні рішення та виконавчі креслення надати до Департаменту містобудування та архітектури для реєстрації в містобудівному кадастрі, для поновлення топографо-геодезичних матеріалів та для врахування в подальшій роботі, як раніше запроектовані мережі;

– дотримуватись вимог технічних умов експлуатаційних служб;

– отримати необхідні технічні умови на приєднання об'єкту до міських інженерних мереж;

– розробити заходи щодо забезпечення безперебійного інженерного забезпечення прилеглої забудови.

8. вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»:

– інженерно-геологічні вишукування виконати відповідно до ДБН А.2.1-1-2008 з урахуванням ступеня вивченості території (у т. ч. давність інформації), норм чинного законодавства, нормативних актів та нормативних документів, які регулюють діяльність у відповідних сферах та на конкретній території, з дотриманням вимог цивільного захисту у сфері техногенної безпеки, охорони праці та навколишнього середовища;

– проектні рішення та виконавчі креслення надати до Департаменту містобудування та архітектури для реєстрації в містобудівному кадастрі.

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою):

– виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території;

– знесення зелених насаджень здійснювати відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 01.08.2006 №1045 «Про затвердження Порядку видалення дерев, кущів, газонів і квітників у населених пунктах України» та розпорядження Київської міської державної адміністрації від 27.06.2007 №811 «Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва»;

– передбачити збереження зелених насаджень, які не підлягають видаленню, від пошкодження будівельною технікою;

- передбачити зовнішнє художнє освітлення об'єкта та освітлення прилеглої території;
- передбачити організацію майданчиків: місць відпочинку дорослих та дітей, господарського, спортивного та інших, відповідно до табл. 3.2 п. 3.16 ДБН 360-92**;
- забезпечити дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих та запроектованих (або перспективних) будівель і споруд;
- розробити план благоустрою та озеленення з врахуванням функціонального призначення території, фактичного стану існуючих зелених насаджень і ландшафту, передбачивши додаткову посадку дерев і кущів, а також влаштування квітників і газонів.

10. забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку:

- передбачити влаштування пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, відповідного покриття підлог, додаткового освітлення у житлових будинках, об'єктах громадського призначення;
- передбачити основні типологічні вузли громадських приміщень для людей з обмеженими фізичними можливостями;
- в складі проекту розробити транспортно-пішохідну схему та узгодити її з УДАІ ГУ МВС України в м. Києві;
- врахувати проектні рішення для суміжних територій;
- передбачити вільні зони для під'їздів та проїздів автомобілів швидкої медичної допомоги, пожежної, рятувальної, аварійно-відновлювальної техніки тощо;
- передбачити паркінги, гостьові автостоянки у т.ч. для інвалідів та місця відстою велосипедів згідно будівельних норм за межами червоних ліній вулиць в межах відводу земельної ділянки;
- передбачити влаштування окремих стоянок для автомобілів інвалідів в параметрах, що відповідають вимогам будівельних норм;
- застосувати для покриття проїздів, під'їздів, майданчиків – тверде покриття;
- відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 29.07.2009 №784 розробити заходи щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших мало мобільних груп населення;
- врахувати вимоги ДБН В.2.2-17:2006 "Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення";
- передбачити вело доріжки та об'їздовані дорожні переходи.

11. вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту:

- передбачити місця для постійного зберігання автотранспорту, гостьові автостоянки та місця відстою велосипедів зі спеціальним обладнанням в межах відводу;
- передбачити влаштування окремих стоянок для автомобілів інвалідів,

згідно з нормативними вимогами;

– розрахункову кількість машино-місць визначити відповідно до ДБН 360-92** (змiна №4).

12. вимоги щодо охорони культурної спадщини:

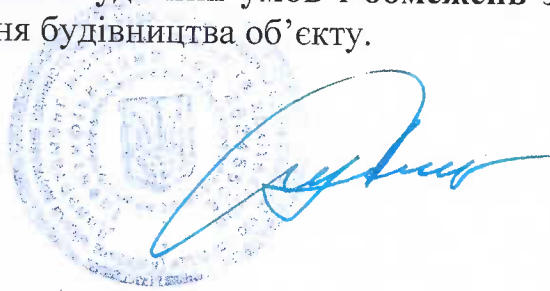
– вимоги відсутні, оскільки ділянка проектування не належить до території.

Проект розробити відповідно до чинних керівних архітектурно-містобудівних документів, вимог Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів (наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 №45), вимог ДБН А.2.2-3-2012 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських населених пунктів», ДБН В.1.1.7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-9-99 «Будівлі і споруди. Громадські будинки та споруди.», ДБН В.2.2-17-2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та інших.

До реєстрації декларації про початок виконання будівельних робіт або видачі дозволу на виконання будівельних робіт необхідно надати затверджену проектну документацію до Департаменту містобудування та архітектури для реєстрації в містобудівному кадастрі (при відповідності містобудівній документації та вихідним даним).

Термін дії містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки:
до завершення будівництва об'єкту.

Директор



С. А. Целовальник