



КИЇВ МІСТОБУДУВАННЯ

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 ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ Стратегічне шосе у Голосіївському районі м. Києва

Загальні дані

1. Назва об'єкта будівництва:

– будівництво житлових будинків з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом.

2. Інформація про замовника:

– Товариство з обмеженою відповідальністю «Інвестиційно-Будівельна компанія «Дніпробуд»; адреса: м. Київ, вул. Новопирогівська, 62-А; код ЄДРПОУ 33593728;

– інвестор-забудовник - Товариство з обмеженою відповідальністю «Віа-Авто»; адреса: 03032 м. Київ, вул. Жилянська, 118, секція 3; код ЄДРПОУ 24882232.

3. Наміри забудови:

– здійснити будівництво житлових будинків з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом.

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта:

– Стратегічне шосе у Голосіївському районі м. Києва.

5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою:

– Договір оренди земельної ділянки від 10.09.2008р. №79-6-00647;

6. Площа земельної ділянки:

– 0,9794 га (згідно з Договором оренди земельної ділянки від 10.09.2008р. №79-6-00647) (кадастровий номер 8000000000:82:083:0045).

7. Цільове призначення земельної ділянки:

– для будівництва житлових будинків з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом (згідно з Договором оренди земельної ділянки від 10.09.2008р. №79-6-00647) (кадастровий номер 8000000000:82:083:0045).

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

КГА вх/ліст № 2731/0/120-13 від 27.02.2013р.



від 28.03.2002 №370/1804.

9. Функціональне призначення земельної ділянки:

– багатопверхова житлова забудова – відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 №370/1804.

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

– за намірами замовника, відповідно до містобудівного розрахунку, виконаного ТОВ «Архінжпроект» від 2012р.

Показники	Кількість
Площа земельної ділянки	0,9794 га
Площа забудови земельної ділянки	2117,8 м ²
Кількість будинків	5 шт
Загальна площа комплексу (житлові будівлі, торгові заклади), не більше	80 000,00 м ²
загальна площа квартир	55 000,00 м ²
нежитлові приміщення	3 000,00 м ²
підземний паркінг (кількість машино-місць визначити з урахуванням загальної кількості квартир відповідно до п. 7.43 табл. 7.4а ДБН 360-92**)	22 000,00 м ²

Категорія складності об'єкту- IV;

Техніко-економічні показники об'єкту будівництва підлягають коригуванню з урахуванням забезпечення нормативної щільності населення, мінімальної площі з розрахунку на одного мешканця, забезпеченості закладами соціальної сфери (дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об'єкти охорони здоров'я тощо) згідно з розрахунками та інших нормативних вимог, також виконання вимог до розрахунку паркінгу згідно з нормативною документацією.

Містобудівні умови та обмеження

1. Гранично допустима висота будівель:

– встановити гранично допустиму поверховість об'єкта згідно вимог ДБН 360-92** за умови дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд, з врахуванням висновків історико-містобудівного обґрунтування та відповідно до Генерального плану м. Києва, розробленого інститутом "Київгенплан" АТ "Київпроект", затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804,

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:

– визначити відповідно до нормативно-правових актів.

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

– визначити відповідно до нормативно-правових актів (відповідно до п.



3.7 ДБН 360-92**).

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

- розмістити об'єкти, в тому числі гостьові автостоянки, 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.

5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронювального 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;

- окремо розробити проект інженерної підготовки території та отримати відповідні висновки комплексної експертизи;

- остаточне планувальне рішення прийняти з врахуванням СанПіН 2605-82 щодо оточуючої житлової та громадської забудови;

- дотримуватись вимог протизсувного режиму;

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

- передбачати умови щодо забезпечення комплексної забудови територій, в тому числі розміщення і будівництво та введення в експлуатацію в складі комплексу одночасно із жилими будинками об'єктів соціальної сфери (вбудованих чи окремо стоячих — дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об'єкти охорони здоров'я тощо) згідно з розрахунками щодо забезпеченості населення комплексу;

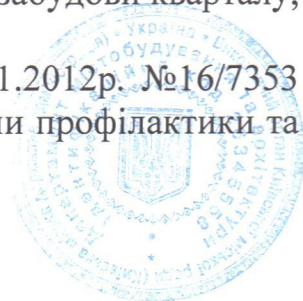
- врахувати функціональне призначення суміжних земельних ділянок та види використання об'єктів;

- черговість будівництва або вимоги щодо виділення пускових комплексів визначити на підставі завдання на проектування. При визначенні черговості передбачити одночасний пропорційний розподіл житлової забудови та соціальної інфраструктури;

- передбачити розміщення об'єктів соціально-побутового обслуговування та необхідних майданчиків за містобудівним розрахунком та ДБН 360-92**, зокрема вирішити питання будівництва школи (дитячого садка) до введення об'єкту у експлуатацію;

- при необхідності, забезпечити виконання вимог земельного сервітуту з забезпеченням інженерно-транспортного обслуговування забудови кварталу, відповідно до глави 16 Земельного кодексу України;

- 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 (консьєржів).

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

- визначити з урахуванням протипожежних, санітарних, побутових відступів від існуючих будинків та запроектованих споруд на суміжних територіях, вимог ДБН 360-92** (п. 3.13, табл. 1 дод. 3.1), ДБН В.1.1-7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» (табл. 4);

- в'їзну рампу до паркінгів об'єкту розташувати на відстані не менше 15 м від вікон житлових та громадських будинків, відповідно до ДБН 360-92** та ДержСанПіН.

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;

- отримати необхідні технічні умови на приєднання об'єкту до міських інженерних мереж в тому числі ПрАТ "Спеціального управління протизсувних підземних робіт";

- забезпечити безперебійне інженерне обслуговування прилеглої забудови;

- проектні рішення та виконавчі креслення надати в управління інженерно-транспортної інфраструктури міста для реєстрації в містобудівному кадастрі, для поновлення топографо-геодезичних матеріалів та для врахування в подальшій роботі, як раніше запроектовані мережі.

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 виконують 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;

- 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);

- забезпечити виконання вимог щодо захисту ділянки і споруд від зсувів згідно з технічними умовами та вимогами ПрАТ "Спеціального управління протизсувних підземних робіт" (СУППРу).

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, що не підлягають видаленню, від пошкодження будівельною технікою;

- передбачити зовнішнє художнє освітлення об'єкта та освітлення прилеглої території (за необхідності);

- передбачити організацію майданчиків: місць відпочинку дорослих та дітей, господарського, спортивного та інших, відповідно до табл. 3.2 п. 3.16 ДБН 360-92**;

- розробити план благоустрою та озеленення з врахуванням функціонального призначення, особливостей об'єкта і території, їх архітектурно-містобудівної значимості, 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:

- в складі проекту розробити раціональну транспортно-пішохідну схему для об'єкта будівництва з урахуванням доступності об'єкту для пішоходів та нормативного ухилу вулиці та розрахунок впливу об'єкту на транспортну інфраструктуру міста в кварталі обмеженому вулицями: вул. Сапернослобідська, проспект Науки та Столичне шосе щодо збільшення інтенсивності руху з розрахунком існуючої та перспективної пропускної здатності та вплив на них комплексу, в частині обґрунтування можливості розміщення згаданого;

- влаштувати зручний та безпечний заїзд згідно з технічними умовами Управління ДАІ ГУ МВС України в м. Києві та вимог ДБН 360-92**;

- застосувати для покриття проїздів, під'їздів, майданчиків – тверде покриття;

- відстані до стоянок легкових автомобілів запроектувати згідно з вимогами табл. 7.5 п. 7.50 ДБН 360-92**, ДБН В.2.3-15:2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»;

- 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.

- передбачити влаштування безпечних під'їздів для автотранспорту та тротуарів для руху пішоходів згідно з технічними умовами ДАІ та вимогами ДБН 360-92** та ДБН В.2.3-5-2001;

- передбачити вільні зони для під'їзду автомобілів швидкої медичної допомоги, пожежної, рятувальної, аварійно-відновлювальної техніки;

- забезпечити вільний проїзд до житлового будинку внутрішньоквартальної забудови в параметрах згідно ДБН 360-92** при необхідності за погодженням з власниками земельних ділянок чи забезпечити виконання вимог земельного сервітуту з забезпеченням інженерно-транспортного обслуговування забудови кварталу, відповідно до глави 16 Земельного кодексу України;

- передбачити велодоріжки та облаштовані 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; ділянка проектування не належить до території захисту традиційного характеру середовища.

Примітки

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 будівлі. 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 подати затверджену проектну документацію до Київмістобудування для реєстрації в містобудівному кадастрі (при відповідності містобудівній документації та вихідним даними).

Термін дії містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки:

до завершення будівництва об'єкту.

В. о. директора



А. В. Вавриш