КИЇВМІСТОБУДУВАННЯ
ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ
01001, Київ-1, вул. Хрещатик, 32 тел. (044) 278 19 85 тел./факс 279 41 67 http://www.kga.gov.ua

_____№_____

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

на вул. Українській, 6 у Шевченківському районі

Загальні дані:

1. **Назва об'єкта будівництва**

– Будівництво багатоповерхових житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення та гуртожитку для студентів.

2. **Інформація про замовника**

– Державний вищий навчальний заклад «Київський індустріальний коледж»

(вул. Новоукраїнська, 24-а, м. Київ, 04112).

3. **Наміри забудови**

– Будівництво багатоповерхових житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення та гуртожитку для студентів (коригування).

4. **Адреса будівництва або місце розташування об'єкта**

– вул. Українська, 6 у Шевченківському районі.

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

– Державний акт на право постійного користування земельною ділянкою, зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 05.10.2009 № 01-9-00010 (кадастровий номер: 8000000000:91:050:0046).

6. **Площа земельної ділянки**

– 0,9582 га - згідно Державного акта на право постійного користування земельною ділянкою, зареєстрованого Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 05.10.2009 № 01-9-00010 (кадастровий номер: 8000000000:91:050:0046).

7. **Цільове призначення земельної ділянки**

– для будівництва та експлуатації гуртожитку для студентів та житла для працівників технікуму, згідно Державного акта на право постійного користування земельною ділянкою, зареєстрованого Головним управлінням

вхідний № 4589/07-1-15 від 27.03.2015

Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу КМР (КМДА)
№230/15/12/009-15 від 07.04.2015

земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 05.10.2009 № 01-9-00010 (кадастровий номер: 8000000000:91:050:0046).

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 м. Києва (І стадія Генерального плану розвитку м. Києва та його приміської зони до 2025) схваленої рішенням Київської міської ради від 16.09.2010 № 35-4847).

9. Функціональне призначення земельної ділянки

– територія житлової багатоповерхової забудови, частково територія зелених насаджень - 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;

– замовнику звернутись до КО «Інститут Генерального плану» для можливості врахування інвестиційних намірів.

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва

орієнтовні техніко-економічні показники відповідно до намірів, наданих замовником у складі містобудівного розрахунку від 2015р., розробленого ТОВ «ПК «Інжгруп»:

Найменування	Од. виміру	Показники	
		До коригування	Після коригування
Площа земельної ділянки	га	0,9582	
Площа забудови в т. ч	кв.м	1153,00	2973,70
будинку	кв.м	529,00	2973,70
гуртожитку	кв.м	624,00	626,46 (в ж/б (сек. №4)
Загальна площа будівель в т. ч.	кв.м	10553,44	76662,05
будинку	кв.м	10275,00	75150,69
гуртожитку	кв.м	2196,00	1511,36
Кількість поверхів	пов.	22÷4	22÷25
будинку	пов.	22	22÷25
гуртожитку	пов.	4	5 (в ж/б на 25 (сек. №4)
Озеленення	кв.м	4118,00	1609,81

- ТЕП уточнити з врахуванням висновків інженерно-технічного обстеження прилеглої території, інженерно-геологічних вишукань, дотримання інсоляційних вимог, забезпечення мешканців та відвідувачів житлових будинків та гуртожитку об'єктами соціально-культурного призначення, необхідною кількістю машино-місць, прибудинкових майданчиків тощо.

Містобудівні умови та обмеження:

1. **Граничнодопустима висота будівель**

– встановити граничнодопустиму поверховість об'єктів згідно вимог ДБН 360-92**, ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН-В.2.5-28-2006 «Природне і штучне освітлення» за умови дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд;

– поверховість визначити розрахунком за п. 3.8* ДБН 360-92**;

– узгодити проектні рішення в частині визначення максимальної відмітки висоти об'єкта Міноборони України, Укравіатрансу та Украероруху.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки

– визначити відповідно до нормативно-правових актів з урахуванням суміжної забудови, забезпечивши нормативну місткість прибудинкових майданчиків в межах ділянки проектування.

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)

– встановити гранично допустиму щільність населення для житлової забудови - 450 чол./га на виконання чинних нормативно-правових актів (п. 3.7 ДБН 360-92**).

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

– 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, санітарно-захисної зони залізниці – 100 м (ДБН 360-92**) не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

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

– 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»;

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

– урахувати 100 м санітарно-захисну зону від залізниці до житлової забудови (п. 7.8 ДБН 360-92**)

– урахувати існуючий характер та планувальну ситуацію суміжної житлової забудови;

– забезпечити збереження умов експлуатації суміжної житлової забудови в т. ч. збереження інсоляційних вимог житлових будинків;

– виконати заходи спрямовані на захист території від зсувів та збереження споруд і будівель, розташованих на зсувонебезпечних територіях;

– врахувати наявні планувальні обмеження згідно з державними будівельними нормами;

– урахувати рельєф ділянки при організації підходів до будинків;

– передбачати умови щодо забезпечення комплексної забудови територій, в тому числі розміщення і будівництво одночасно зі спорудженням жилих будинків, об'єктів соціальної сфери (дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об'єкти охорони здоров'я тощо) згідно з містобудівними розрахунками щодо забезпечення населення об'єктами соціальної сфери;

– розробити аеродинамічний розрахунок (при необхідності, якщо в прилеглих будівлях передбачені газові колонки та газові плити) зони вітрового підпору та по результатам вжити заходи;

– проектування житлових будинків вести на земельній ділянці, яка за функціональним призначенням належить до житлової багатоповерхової забудови;

– до початку проектування вирішити питання формування вулично - дорожньої мережі, підходів до ділянки, для розроблення ДПТ «Комплексної реконструкції житлового масиву Куренівка в межах вулиць Ольжича, Бакинська, Чаплигіна, О. Теліги, Куренівська, Фрунзе, залізниця ***» (рішення Київської міської ради від 13.11.2013 № 518/10006);

– згідно рішення Київської міської ради від 26.01.2012 № 16/7353 «Про затвердження міської цільової комплексної програми профілактики та протидії злочинності в м. Києві «Безпечна столиця» на 2012-2015 роки» 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);

– стадійність проектування визначити згідно з ДБН А.2.2-3-2014;

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

– в об'ємно-просторовому рішенні забезпечити композиційну узгодженість з оточуючим середовищем;

– розробити заходи щодо захисту прилеглих будинків і споруд від руйнації, забезпечити їх стійкість при будівництві та виконати технічне обстеження будинків і споруд, які прилягають до об'єкта будівництва і знаходяться в зоні впливу будівельно-монтажних робот, з доданням відповідних технічних висновків у складі проектної документації;

– замовнику необхідно забезпечити виконання вимог ст. 25 Закону України «Про архітектурну діяльність» для врахування громадської думки та здійснити заходи, передбачені у рішенні Київської міської ради X сесії IV скликання «Про врахування громадських інтересів та захисту прав громадян при проведенні містобудівної діяльності в місті Києві»;

– 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.

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

– визначити з врахуванням забезпечення нормативної тривалості інсоляції, побутових та протипожежних розривів від існуючих та запроектованих будівель і споруд, відповідно до ДБН-В.2.5-28-2006 «Природне і штучне освітлення», ДБН 360-92** п. 3.13 та табл. 1 дод. 3.1. із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будинків і споруд за рекомендованим висновком уповноваженого міського підрозділу протипожежного нагляду.

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій

– витримати охоронні зони згідно ДБН 360-92** дод. 8.1, 8.2, 8.3 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;

– у разі необхідності роботи щодо винесення інженерних мереж, виконати в межах своєї ділянки за умови погодження з відповідними службами;

– виконати вибірку раніше запроектованих проектних рішень та мереж в управлінні інженерно-транспортної інфраструктури міста Департаменту містобудування та архітектури;

– отримати необхідні технічні умови на приєднання об'єкту до міських інженерних мереж в тому числі «СУППР», Київводоканал, Київенерго, Київгаз, тощо;

– розробити заходи щодо збереження безперебійного інженерного забезпечення прилеглої забудови;

– врахувати вітровий підпір з урахуванням суміжної забудови;

– передбачити застосування енергозберігаючих технологій;

– 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"

– інженерні вишукування виконувати у відповідності до ДБН А.2-1-1-2008 з урахуванням ступеня вивченості території (у тому числі 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.

Ідентифікаційний код 38473617

– не допускається розроблення проектної документації без інженерних вишукувань (топографо-геодезичні та геологічні) у відповідності п. 4.1 ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво»;

– інформація про виконання інженерних вишукувань згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 «Про містобудівний кадастр», розпорядження Київської міської державної адміністрації від 25.01.2014 № 102 «Про затвердження Положення про інформаційні ресурси єдиної цифрової топографічної основи території міста Києва, як складової частини системи баз даних містобудівного кадастру» заноситься в містобудівний кадастр;

– 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);

– у складних інженерно-геологічних умовах, а також при проектуванні об'єктів з можливістю виникнення значних наслідків (відповідальності), що визначається технічним завданням, встановити постадійне виконання вишукувальних робіт;

– забезпечити виконання вимог щодо захисту ділянки і споруд від зсувів згідно з технічними умовами та вимогами КП «Спеціального управління протизсувних підземних робіт» (СУППРу).

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

– врахувати існуючу житлову забудову на суміжних ділянках, наявний благоустрій територій;

– забезпечити виконання вимог ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»;

– при необхідності передбачити розміщення малих архітектурних форм (невелика споруда декоративного, допоміжного чи іншого призначення, що використовується для покращення естетичного вигляду громадських місць і міських об'єктів, організації простору);

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

– виконати комплексний благоустрій та озеленення території в т. ч. прилеглої з врахуванням функціонального призначення, особливостей території, її архітектурно-містобудівної значимості, фактичного стану існуючих зелених насаджень і ландшафту, передбачивши додаткову посадку дерев і кущів, а також влаштування квітників і газонів;

– 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», рішення від 27.10.2011 року № 384/6600 Київської міської ради

Ідентифікаційний код 38473617

«Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва»;

– дотримання відстаней від будівель та споруд, а також об'єктів інженерного забезпечення, до дерев і чагарників, відповідно до п. 5.12, табл. 5.2 ДБН 360-92**;

– передбачити заходи по захисту зелених насаджень, які підлягають збереженню, від пошкодження будівельною технікою для забезпечення їх життєдіяльності.

10.Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку

– у складі проекту розробити транспортно-пішохідну схему обслуговування об'єкта та врахувати схему організації вуличної мережі прилеглої території, що має бути розроблена та узгоджена з КО «Інститут Генерального плану», як розробником містобудівної документації;

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

– забезпечити вільний проїзд до внутрішньо квартальної забудови в параметрах згідно ДБН 360-92** за погодженням з власниками та користувачами прилеглих земельних ділянок;

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

– передбачити кругові проїзди для забезпечення під'їзду та кругового руху пожежної техніки;

– передбачити велодоріжки та облаштовані дорожні переходи;

– влаштування пішохідного сполучення гуртожитку з будівництвом навчального закладу;

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

11.Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту

– передбачити будівництво паркінгів та влаштування автостоянок у т. ч. для автомобілів інвалідів та місця відстою велосипедів зі спеціальним обладнанням за рахунок відведеної території для постійного та тимчасового зберігання автотранспорту відповідно до вимог ДБН 360-92** та ДБН В.2.3-15:2007;

– розрахункову кількість машино-місць визначити відповідно до ДБН 360-92** п. 7.51 табл. 7.6, п. 7.43 табл. 7.4а з врахуванням забезпечення потреб існуючого житлового фонду та проектного будівництва;

– розрахункова кількість машино/місць на автостоянках для будівель офісного призначення залежить від кількості працюючих та відвідувачів згідно табл. 7.6. ДБН 360-92**;

– розрахункова кількість машино/місць на автостоянках для будівель

з торговими залами залежить від площі торгових залів, згідно табл. 7.6. ДБН 360-92**;

– передбачити при в'їзді до паркінгу та тимчасової автостоянки накопичувальні майданчики, місткість яких визначається згідно п. 5.7 ДБН В.2.3-15:2007;

– передбачити влаштування відкритої автостоянки та в'їздів/виїздів з паркінгу на нормативній відстані від вікон громадських та житлових приміщень об'єктів містобудування (табл. 7.5 ДБН 360-92**).

12.Вимоги щодо охорони культурної спадщини

– вимог немає, оскільки немає об'єктів історійко-культурної та архітектурної спадщини у кварталі розташування ділянки проектування.

13.Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення

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

– передбачити основні типологічні вузли громадських приміщень для людей з обмеженими фізичними можливостями;

– створити умови для вільного доступу людей з обмеженими фізичними можливостями до об'єктів житлового та громадського призначення, а саме: щодо організації земельної ділянки (де враховуються різні види тактильних засобів на пішохідних шляхах руху для людей з особливими потребами, наявність визначених місць для паркування автомобілів якнайближче до входу у будинок/громадську споруду), доступні входи/виходи, двері, доступний і безпечний заїзд (візком) у приміщення (сходи, пандуси), відсутність порогів, доступність до усіх поверхів у приміщенні (ліфти, екскалатори, пандуси), наявність доступних і пристосованих санітарно-гігієнічних приміщень, означення місцезнаходження (піктограми, озвучування інформації) та інші вимоги у відповідності до ДБН В.2-17:2006.

Проект розробити відповідно до чинних керівних нормативно-правових актів у сфері містобудування, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про архітектурну діяльність», Закону України «Про основи містобудування», вимог Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 № 45, будівельних норм, державних стандартів і правил, 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 Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», ДСТУ–Н Б В.1.2-16:2013 «Визначення класу наслідків (відповідальності) та категорії складності об'єктів будівництва», ДБН В.1.1.7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.3-15:2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДБН В.2.2-17-2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», ДБН А.2-1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва», ДБН В.2.2-11-2002 «Будівлі і споруди. Підприємства побутового обслуговування. Основні положення», ДБН В.2.2-9-2009 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруд. Основні положення», ДБН В.2.2-4-97 «Будинки та споруди дитячих дошкільних закладів», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.2.2-3-97 «Будинки і споруди навчальних закладів» (зміни 1,2,3), ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки», 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» та інших державних стандартів, норм і правил враховуючи функціональне призначення та особливості об'єкта.

Протягом 10 (десяти) днів з дати реєстрації містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, замовнику звернутись до Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) для укладання договору пайової участі у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва.

До початку будівельних робіт, згідно з Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», затверджену проектну документацію надати до Департаменту містобудування та архітектури для реєстрації в містобудівному кадастрі (при відповідності містобудівній документації та вихідним даним).

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки від 30.10.2014 № 465/14/12/009-14 вважати такими що втратили чинність.

Термін дії містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки: до завершення будівництва багатоповерхових житлових будинків з вбудованими приміщеннями громадського призначення та гуртожитку для студентів на вул. Українській, 6 у Шевченківському районі міста Києва.

Директор С.А. Целовальник