



Київська міська державна адміністрація  
Головне управління містобудування та архітектури

## АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНЕ ЗАВДАННЯ

Об'єкт проектування: Житловий будинок  
в м.Києві район Печерський  
Вул.Драгомирова, 4б  
Замовник ТОВ "Сантанна"  
та його адреса : М.Київ, вул.Артема, 59

Примірник № 2

Замовлення від 10.04.2002. №5214

Реєстраційний № 02250101315

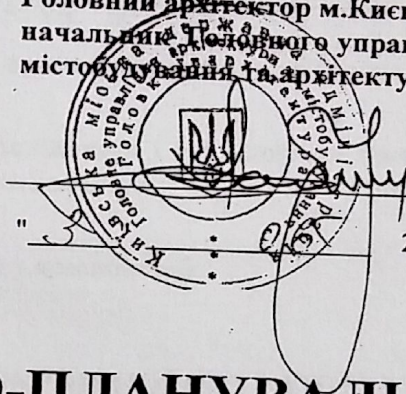
м.Київ 2002 р.



КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ  
ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ

01001 м.Київ, вул.Хрещатик,32 тел.235-10-25

ЗАТВЕРДЖУЮ  
Головний архітектор м.Києва,  
начальник Головного управління  
містобудування та архітектури



С.Бабушкін

2002 р.

**АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНЕ  
ЗАВДАННЯ (АПЗ) №02250101315**

на проектування об'єкта нового будівництва

Назва об'єкта проектування: житловий будинок  
Адреса об'єкта: Печерський район, вулиця Михайла Драгомирова, 4-б  
Термін дії АПЗ: два роки з моменту видачі АПЗ

**ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ**

Замовник: ТОВ "Сантанна"  
Телефон: 216-95-95  
Юридична адреса: Вул. Артема, 59

## 2. Архітектурно-планувальне завдання розроблено на підставі:

### 2.1. Законодавчих та правових документів:

- рішення Київської міської ради про погодження місця розташування об'єкта проектування від 14.03.02. № 316/1750;
- висновок Управління охорони пам'яток історії, культури та історичного середовища КМДА від 11.01.2002 № 428

### 2.2. Листа-заяви замовника (забудовника) на розроблення архітектурно-планувального завдання від 10.04.02. №5214

### 2.3. Затвердженої містобудівної документації, державних будівельних норм та НЗМ 1-95:

#### 2.3.1. Генерального плану міста, розробленого ГУ "Київпроект", затвердженого постановою Ради Міністрів УРСР від 13.05.86 № 177

#### 2.3.2. Проектно-планувальних документів району проектування ПДП району вул.Кіквідзе - бульв.Дружби народів, 1995р.

#### 2.3.3. Встановлених меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури м.Києва (рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 № 920)

### 3. Вид проектування: індивідуальне (погоджено з замовником)

### 4. Стадійність проектування: П, РД

## ХАРАКТЕРИСТИКА МІСТОБУДІВНОЇ СИТУАЦІЇ І ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПРОЕКТУВАННЯ

### 5. Площа ділянки: 0.44 га

### 6. Межі ділянки (уточнити в процесі розробки та погодження проекту):

зі сходу, з півдня - склади, з заходу - зелені насадження, з півночі - 6-поверховий житловий будинок

### 7. Належність ділянки до охоронних зон пам'яток:

зона регулювання забудови 3-ої категорії відповідно до рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 № 920, додаток 1, п.3.3.1.

### Рельєф ділянки: спокійний

### Вид і межі функціонального використання ділянки

(ділянка відноситься до:

житлової зони з багатоповерховою забудовою, ландшафтно-рекреаційної: мікрорайонного рівня

### 8. Історико-містобудівна та архітектурна характеристика середовища

вулиця Михайла Драгомирова виникла у 1950-х роках. Тут на початку 20 ст. істилися саперні табори.Забудова вулиці кінця 1990-х років, висотна, ільного розташування

### 9. Використання ділянки на час видачі АПЗ територія військової частини з великою кількістю дерев листяних порід

### 10. Існуючі та запроектовані інженерні мережі існуючі інженерні мережі зафіксовані опозійомкою М 1:500, запроектовані інженерні мережі враховуються по атеріалам управління інженерного обладнання і підготовки територій.

### 11. Особливі умови зсуви та просадки.

## МІСТОБУДІВНІ ВИМОГИ

14. **Проектування вести у відповідності** до діючих керівних архітектурно-містобудівних документів, вимог Державних будівельних норм України "Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень" 360-92\* та інших, з урахуванням змін до них, а також згідно з НЗМ-1-95

15. **Генеральний план об'єкта** скласти на топографічній зйомці М1:500, що прийнята в Головному управлінні містобудування та архітектури, з нанесенням червоних ліній та меж земельних ділянок, укладеного згідно рішення Київміськради в Київському міському управлінні земельних ресурсів. Матеріали топогеодезичної підоснови всіх масштабів, які надаються замовником для виконання проектів, повинні бути відкориговані за станом на 1 січня року початку проектування. Крайній термін давності виготовлення топогеодезичної підоснови допускається 2 роки

1) **умови розміщення щодо червоних ліній вулиць та меж земельної ділянки** розміщення об'єкта (комплексу) на ділянці до червоної лінії

2) **обмеження щодо поверховості (висоти)** поверховість визначити проектом

3) **інші містобудівні особливості**

- раціональне використання земельної ділянки, містобудівний аналіз розміщення об'єкта, об'ємно-планувальне вирішення приймати на основі проробки декількох варіантів з врахуванням масштабності і характеру забудови вулиці; влаштування підпірних стін, планування, закріплення та озеленення крутих відкосів;
- дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд,
- організацію місць відпочинку, господарського та інших передбачених ДБН майданчиків,
- влаштування підземної автостоянки та зручного під'їзду з боку вул. Драгомирова, розміщення малих архітектурних форм;
- розробити і затвердити проект детального планування кварталу;
- передбачити влаштування майданчиків: спортивних, господарчих, для ігор, відпочинку

16. **Вимоги щодо складання історико-архітектурної довідки**

замовити у Головному управлінні містобудування та архітектури до початку проектування

17. **Вимоги до виконання розгортки по вулицях**

виконати розгортки з боку вул. Михайла Драгомирова.

18. **Дорожньо-транспортні вимоги**

Розробити раціональну транспортно-пішохідну схему зв'язків на вулиці, ділянці проектування та на прилеглих територіях, передбачити стоянки автотранспорту

19. **Вимоги до благоустрою, озеленення території, архітектурних малих форм та елементів зовнішньої реклами:**

- передбачити проектно-кошторисною документацією проведення комплексного благоустрою території та ділянки прилеглої вулиці з розміщенням малих архітектурних форм; влаштування підпірних стін,
- застосування для покриття проїздів, під'їздів, доріг, майданчиків - бетонну плитку, ФЕМ, природний камінь та інш.;

- скласти акт обстеження зелених насаджень на ділянці проектування у відповідності з рішенням Київського міськвиконкому від 01.07.91 №389 "Про затвердження Положення про порядок оформлення та погодження документів на знесення озеленувальних насаджень";

- 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 вічнозелених дерев і кущів, а також влаштування квітників і газонів, встановлення біля входу контейнерів зі штучними квітами або зеленню

#### 20. Вимоги до врахування потреб інвалідів

проектом врахувати потреби інвалідів та інших маломобільних груп населення, розміщення гаражів та окремих стоянок для інвалідів

21. **Противожежні вимоги** згідно державних будівельних норм, умов управління державної пожежної охорони ГУ МВС України в м.Києві щодо проектування, будівництва та експлуатації об'єкта

### ОБ'ЄМНО-ПЛАНУВАЛЬНІ ТА ІСТОРИКО-АРХІТЕКТУРНІ ВИМОГИ

#### 22. При проектуванні

##### Виконати:

- варіанти проробки генплану, об'ємно-планувальних вирішень проекту, що розробляється, рекомендується подати на консультативний розгляд до Головного управління містобудування та архітектури (Управління регулювання забудови міста, Управління інженерного обладнання і підготовки територій);

##### Передбачити:

- забезпечити максимально компактне розміщення елементів комплексу об'єкта проектування, використання підземного простору та оптимальну орієнтацію головного входу;
  - необхідність композиційної узгодженості з оточуючими будинками і спорудами; вплив об'єкта на оточуюче середовище, містобудівне значення місця розташування об'єкта;
  - особливості зорового сприйняття об'єкта в умовах штучного зовнішнього освітлення (вечірні години) та необхідність комплексного освітлення прилеглої території (для громадських споруд);
  - оздоблення вирішити із сучасних матеріалів застосувавши засоби підвищеної пластики, фактури та кольорів зовнішнього опорядження;
- проектом визначити умови та необхідність скління лоджій і балконів;

3. **Вимоги до змін функціонального призначення об'єкта проектування:** винятково за дозволом міськдержадміністрації

4. **Вимоги до використання першого поверху та вбудовано-прибудованих приміщень для громадських потреб:**

передбачити розміщення вбудовано-прибудованих приміщень згідно з ДБН 360-2\* та розпорядженням міськдержадміністрації

5. **Вимоги до врахування потреб інвалідів:**

проектом передбачити пандуси, "м'які" східці, додаткові поручні тощо

### ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ВИМОГИ ТА ІНШІ ВИСНОВКИ

6. **Проектом передбачити:** оснащення об'єкта проектування і прилеглої території

необхідними видами інженерного обладнання згідно з технічними умовами (які отримати до початку проектування):

**27. Скласти проект інженерного обладнання і підготовки території** у відповідності до порядку, затвердженого рішенням Київського міськвиконкому від 04.02.80 №125, НЗМ-1-95 на топографічній зйомці М1:500 (1:2000), прийнятій в Головкивархітектурі, з нанесенням червоних ліній та меж земельних ділянок, на яких запроєктовані інженерні мережі та споруди. Проект погодити з установами, які видали технічні умови, з організаціями, інтересів яких це стосується, та подати його на погодження в Управління інженерного обладнання і підготовки територій Головкивархітектурі. Контрольно-геодезичні зйомки побудованих трас інженерних мереж та споруд згідно з рішенням виконкому міськради здати в інженерне управління до прийняття об'єкта в експлуатацію

**28. Особливі умови:**

- перевірити в зоні забудови наявність геодезичних знаків. При необхідності перенесення їх погодити з геодезичною службою Головного управління містобудування та архітектури. Вартість робіт по перенесенню цих знаків внести в кошторис;
- проектом передбачити застосування енергозберігаючих технологій згідно вимог державних будівельних норм;
- проектом передбачити встановлення лічильників обліку споживання холодної та гарячої води, теплоенергії, електроенергії та природного газу, забезпечення їх постійної експлуатації;
- проектом передбачити встановлення колективної антени на даху будинку для прийому телевізійних передач;
- проектом передбачити розробку та встановлення систем колективного кондиціювання будинку;
- проектом передбачити встановлення на фасадах будинку світильників для забезпечення його освітлення протягом ночі;

### ІНШІ ВИМОГИ

**29. Умови проведення топографо-геодезичних та інженерно-геологічних розвідувань** одержати у геолого-геодезичній службі Головкивархітектурі. Дозвіл на проведення розвідувань одержати у встановленому порядку

**30. Проектну документацію (архітектурно-планувальну частину проекту)** подати на розгляд та погодження до Головкивархітектурі, попередньо погодивши її відповідно до ДБН А 2.2.3-97 "Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва" (розділ 9), рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 № 920 (додаток 2, пп.3, 6) та з СУППР

**31. Архітектурно-планувальну частину проекту** подати на розгляд до Головного управління містобудування та архітектури (Управління регулювання забудови міста, Управління інженерного обладнання і підготовки територій) з такими ілюстративними та демонстраційними матеріалами:

- ситуаційний план М 1:2000 в системі району і кварталу;
- схема генерального плану або генеральний план забудови ділянки М1:500, план благоустрою та озеленення М 1:500 (фрагменти на схемі генерального плану М 1:200);
- проект організації рельєфу та інженерного обладнання М1:500, М1:2000;
- плани, фасади, перспективу, фотомонтажі;

- фрагменти входів, огорож, малі архітектурні форми, макет;
- паспорт опорядження (фарбування) фасадів;
- історико-архітектурна довідка

Підлягають погодженню для розгляду на Містобудівній раді:

- схема генерального плану або генеральний план забудови ділянки на топографічній основі М1:500;
- проект організації рельєфу та інженерного обладнання М 1:500, М1:2000;
- план благоустрою та озеленення М 1:500

Підлягає погодженню для проведення комплексної державної експертизи проекту: - будгенплан М 1:500 (в управлінні регулювання забудови міста)

32. Перелік матеріалів для розгляду Містобудівною радою

- ситуаційний план М 1:2000 в системі району і кварталу;
- схема генерального плану або генеральний план забудови ділянки М1:500, план благоустрою та озеленення М 1:500 (фрагменти на схемі генерального плану М 1:200);
- плани, фасади, перспективу, фотомонтажі, розгортки з боку вул.;
- фрагменти входів, огорож, малі архітектурні форми, макет;
- паспорт опорядження (фарбування) фасадів

Проект підлягає погодженню комплексної державної експертизи у випадках визначених переліком в наказі Держбуду України від 12.09.01 №179. Необхідність погодження проекту підтверджується довідкою Укрінвестекспертиза, яку замовнику необхідно надати до Головкивархітектури після розгляду проекту на Містобудівній раді.

Архітектурно-планувальне завдання підготував і склав

*[Signature]*  
(підпис, дата)

О.Олійник

Архітектурно-планувальне завдання одержав



Директор ТОВ "САНТАННА" *[Signature]*

(посада, прізвище, підпис, дата)

*[Signature]*  
А.І.Лященко  
05.06.02р

Про відповідальність за правопорушення в сфері містобудування ознайомлений

Директор ТОВ "САНТАННА" *[Signature]*

(посада, прізвище, підпис, дата)

А.І.Лященко

Архітектурно-планувальне завдання складено у 3 примірниках.

**Примітки:**

Зміни до наданого архітектурно-планувального завдання можуть бути внесені лише за згодою замовника Головним управлінням містобудування і архітектури, яке його надало, а технічних умов - організаціями, які їх надали.

Після закінчення терміну дії архітектурно-планувальне завдання підлягає ререєстрації та подовженню в Головкивархітектурі, а технічні умови - в організаціях, які їх надали.

У разі зміни наміру замовника щодо виду, цільового призначення будівництва замовник зобов'язаний у десятиденний термін повідомити про це Головкивархітектурі, а кож організації, що надали технічні умови. У цьому разі дія архітектурно-планувального завдання і технічних умов зупиняється до вирішення необхідних питань.

Архітектурно-планувальне завдання не дає права розпочинати виконання будівельних робіт та освоєння земельної ділянки.