



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

вул. Ракетна, 24 у Голосіївському районі м. Києва

Загальні дані:

- 1. Назва об'єкта будівництва**
 - Будівництво житлового комплексу з діловим і культурним центром та підземною автостоянкою.
- 2. Інформація про замовника**
 - Товариство з обмеженою відповідальністю "ТЕХЕНЕРГО";
04176, м. Київ, вул. Електриків, 29-А.
- 3. Наміри забудови**
 - Будівництво, експлуатація та обслуговування житлового комплексу з діловим і культурним центром та підземною автостоянкою.
- 4. Адреса будівництва або місцезорозташування об'єкта**
 - вул. Ракетна, 24 у Голосіївському районі м. Києва.
- 5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою**
 - Договір оренди земельної ділянки, зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 16.11.2007 № 79-6-00558;
- 6. Площа земельної ділянки**
 - в межах земельної ділянки площею 2,9251 га, згідно з договором оренди земельної ділянки, зареєстрованим Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 16.11.2007 № 79-6-00558.
- 7. Цільове призначення земельної ділянки**
 - для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового комплексу з діловим і культурним центром та підземною автостоянкою згідно з договором оренди земельної ділянки, зареєстрованим Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 16.11.2007 № 79-6-00558.



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

9. Функціональне призначення земельної ділянки

– територія багатоповерхової житлової забудови (згідно рішення 97/1931 від 26.07.07) – 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.

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва

орієнтовні техніко-економічні показники відповідно до намірів, наданих замовником у складі містобудівного розрахунку розробленого у 2013 році ТОВ «Омега Проджект»:

Найменування	Кількість
Площа земельної ділянки	2,9251 га
Площа забудови земельної ділянки	10792,00 м ²
Площа зелених насаджень на земельній ділянці	9 373,1 м ²
Площа зони відпочинку та ігрових майданчиків на земельній ділянці	5 614,2 м ²
Загальна площа комплексу (житлові будівлі, нежитлові приміщення)	98 151,1 м ²
Загальна площа квартир	74 102,4 м ²
Загальна площа вбудованих приміщень	1 932,0 м ²
Корисна площа ділового та культурного центру	806,4 м ²
Кількість квартир по комплексу, в т.ч.:	749 шт.
однокімнатних	401
двокімнатних	304
трьохкімнатних	44



Загальна кількість машино-місць	704 шт
Розрахункова кількість населення	1 311 чол.

ТЕП об'єкту уточнити на подальших стадіях проектування з врахуванням висновків історико-містобудівного обґрунтування погодженого та затвердженого згідно чинного законодавства з врахуванням забезпечення мешканців та відвідувачів житлового комплексу, об'єктами соціально-культурного призначення, необхідною кількістю машино\місць, прибудинкових майданчиків, тощо.

Введення в експлуатацію житлового комплексу здійснювати спільно з об'єктами соціальної інфраструктури.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висота будівель

– при необхідності отримати погодження в частині визначення максимальної відмітки висоти об'єкта Міноборони України, Укравіатрансу та Укранероруху;

– встановити гранично допустиму поверховість об'єктів згідно вимог ДБН 360-92**, за умови дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих та перспективних будівель і споруд.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки

– визначити відповідно до нормативно-правових актів, відповідно до розробленої та затвердженої проектної документації.

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)

– встановити гранично допустиму щільність населення для житлової забудови 400 - 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'єкти, в тому числі приямки, вхідні групи, сходи та інші конструктивні елементи будівель, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлі, 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)

– до розроблення проектної документації на будівництво житлового комплексу необхідно виконати ДПТ території «Корчуватське» в межах вулиць Столичне шосе, затока Галерна (як варіант частина території до Столичного шосе), що включено до міської програми створення (оновлення) містобудівної документації і затверджене рішенням КМР № 518/10006 від 31.12.2014р.



– подальше проектування вести з урахуванням матеріалів ДПТ, функціональне призначення ділянок та види використання уточнити за рішенням ДПТ;

– об'єкт будівництва знаходиться частково в зоні охоронюваного ландшафту;

– 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;

– передбачати умови при необхідності відкоригувати ТЕП а саме зменшити житлову забудову 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;

– 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);

– проектування вести на підставі розробленої та затвердженої проектної документації згідно висновку експертизи;

– 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;

– 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.

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

– визначити з врахуванням побутових та протипожежних розривів від існуючих та запроектованих будівель і споруд відповідно до ДБН 360-92** п. 3.13 та табл. 1 дод. 3.1. із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будинків і споруд за рекомендаціями висновком уповноваженого міського підрозділу протипожежного нагляду;

– в'їзну рампу до паркінгів об'єктів 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 охоронні зони згідно ДБН 360-92** дод. 8.1, 8.2 та ДСП № 173, від запроектованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню;

– у разі відсутності інженерного забезпечення земельної ділянки та прилеглої до неї території забудовнику ділянки взяти обов'язкову участь в розробці проектної документації, будівництві та реконструкції: вулиці, дороги, інженерних мереж, інженерній підготовці території тощо;

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

– виконати проект розподілу територій з виділенням інженерно-транспортних коридорів за погодженням з Голосіївською районною у м. Києві державною адміністрацією;

– отримати або продовжити терміном дії необхідні технічні умови на приєднання об'єкту до міських інженерних мереж;

– передбачити застосування енергозберігаючих технологій;

– розробити заходи щодо збереження безперебійного інженерного забезпечення 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 в процесі будівництва виконують відповідно до п. 3.4 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).

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

– забезпечити виконання вимог Закону України "Про благоустрій



населених пунктів";

- 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 впорядкування прилеглої території від загальної площі ділянки проектування;

- відсоток озелененої території прийняти відповідно до вимог ДБН 360-92** (додаток 5.2);

- виконати комплексний благоустрій та озеленення території в т. ч. прилеглої з врахуванням функціонального призначення, особливостей об'єкта і території, їх архітектурно-містобудівної значимості, фактичного стану існуючих зелених насаджень, 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 "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

- в складі проекту розробити транспортно-пішохідну схему та схему організації дорожнього руху з врахуванням існуючої транспортно-пішохідної схеми;

- 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;

- передбачити велодоріжки та облаштовані дорожні переходи;

- при необхідності 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 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;

– проектом передбачити необхідну кількість місць паркування автотранспорту;

– автостоянки для тимчасового зберігання більше 50 автомобілів повинні мати не менше двох в'їздів - виїздів;

– розрахункову кількість машино-місць громадської забудови визначити відповідно до ДБН 360-92** (п. 7.51 табл. 7.6) розрахункову кількість машино-місць на автостоянках і в гаражах біля громадських комплексів, закладів, окремих будинків і споруд масового відвідування на 100 працюючих та одночасних відвідувачів 5-10 машиномісць, житлової 7.43 табл.7.4а житлові будинки, що розміщуються у зонах міста - периферійній визначається з використанням коефіцієнта 0,5, кількість машино-місць для однокімнатних квартир визначається з використанням коефіцієнта 0,5.

– передбачити при в'їзді до паркінгу, тимчасової автостоянки накопичувальний майданчик місткість якого визначається п. 5.7 ДБН В.2.3-15:2007.

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини

– об'єкт будівництва знаходиться частково в зоні охоронюваного ландшафту, розробити, погодити та затвердити історико-містобудівне обґрунтування згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 та відповідності до ДБН 2.2.-2-2008;

– проектну документацію узгодити з Управлінням охорони культурної спадщини;

– проектування вести у відповідності до висновків історико-містобудівного обґрунтування.

Проект розробити відповідно до чинних керівних нормативно-правових актів у сфері містобудування, будівельних норм, державних стандартів і правил, 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, з урахуванням вимог ДБН А.2.2-3-2012 "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 В.1.1.7-2002 "Пожежна безпека об'єктів будівництва", ДБН Б.2.2-24.2009 "Будинки, споруди. Проектування висотних житлових і громадських будинків", ДБН В.2.3-15:2007 "Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів", ДБН В.2.2-15-2005 "Житлові будинки. Основні положення", ДБН В.2.2-17:2006 "Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення" та інших.

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.

Термін дії містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки: до завершення будівництва житлового комплексу з діловим і культурним центром та підземною автостоянкою.

Директор



С. Целовальник