

КИЇВ МІСТОБУДУВАННЯ

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.kda.gov.ua

№ _____

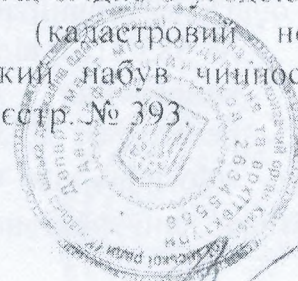
МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

по пров. Машинобудівному, 26 у Солом'янському районі

Загальні дані:

1. **Назва об'єкта будівництва**
– Будівництво житлово-офісного комплексу.
2. **Інформація про замовника**
– Товариство з обмеженою відповідальністю «Інтегралінвест», код ЄДРПОУ 32671817,
вул. Ярославів Вал, 13/2 літ. Б, м. Київ.
3. **Наміри забудови**
– будівництво житлово-офісного комплексу.
4. **Адреса будівництва або місце розташування об'єкта**
– пров. Машинобудівний, 26, Солом'янський район.
5. **Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою**
– договір оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:69:136:0013) укладений на 5 років, зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 01.03.2006 № 72-6-00348;
– Угода про поновлення договору оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:69:136:0013) поновлений на 5 років, який набув чинності з моменту його нотаріального посвідчення 03.02.2016, реєстр. № 393.
6. **Площа земельної ділянки**
– в межах земельної ділянки площею 0,3765 га, згідно з угодою про поновлення договору оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:69:136:0013) поновлений на 5 років, який набув чинності з моменту його нотаріального посвідчення 03.02.2016, реєстр. № 393.

вхідний № 2453/07-1-16 від 15.02.2016



7. Цільове призначення земельної ділянки

– для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу.

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.

9. Функціональне призначення земельної ділянки

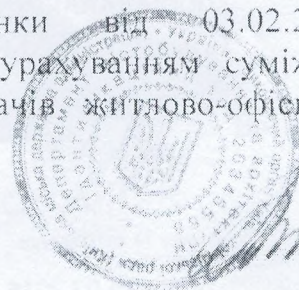
– територія житлової багатоповерхової забудови - відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804.

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва

орієнтовні техніко-економічні показники відповідно до намірів, наданих замовником у складі містобудівного розрахунку від 2016 р., розробленого ТОВ «Будсервіс» (кваліфікаційний сертифікат відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єкта архітектури від 29.04.2013, серія АА № 001560):

	Найменування	ТЕП
1	Площа ділянки	0,3765 га
2	Площа забудови	1210,0 кв. м
3	Площа комплексу	13203,0 кв. м
4	Кількість поверхів	24 пов.
5	Кількість квартир в тому числі:	125 кв.
	1-кімнатні	68 кв.
	2-кімнатні	37 кв.
	3-кімнатні	20 кв.
6	Загальна площа квартир	9264,0 кв. м
7	Площа вбудованих приміщень	1400,0 кв. м
8	Кількість машино-місць в підземному паркінгу	125 м-м
9	Кількість машино-місць тимчасової автостоянки	8 м-м

ТЕП уточнити з врахуванням вимог рішення Київської міської ради № 585/3161 від 07.07.2005, договору оренди земельної ділянки та угоди про поновлення договору оренди земельної ділянки від 03.02.2016 реєстр. № 393, розрахунку тривалості інсоляції з урахуванням суміжної забудови, із забезпеченням мешканців та відвідувачів житлово-офісного



комплексу об'єктами соціально-культурного призначення (в тому числі місцями в дошкільних дитячих закладах, школах та об'єктами первинного соціально-культурного призначення), необхідною кількістю машино-місць, прибудинкових майданчиків.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима 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;
- поверховість визначити розрахунком за п. 3.8* ДБН 360-92** примітка 1 (12,2-12,0 кв. м/люд);
- узгодити проектні рішення в частині визначення максимальної відмітки висоти об'єкта Міноборони України, Укравіатрансу та Украероруху, Державної авіаційної служби України.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки

- визначити відповідно до нормативно-правових актів з урахуванням суміжної забудови, нормативної місткості прибудинкових майданчиків для житлової забудови в межах ділянки проектування, тощо.

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)

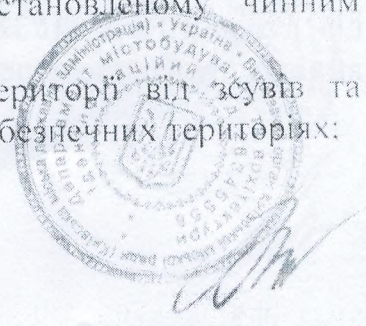
- встановити гранично допустиму щільність населення для житлової забудови - 450 чол./га на виконання чинних нормативно-правових актів (п. 3.7 ДБН 360-92**).

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 поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи меж 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;
- виконати заходи спрямовані на захист території від зсувів та збереження споруд і будівель, розташованих на зсувонебезпечних територіях;



– забезпечити збереження умов експлуатації забудови в т. ч. збереження інсоляційних вимог житлових будинків, дитячого дошкільного закладу;

– передбачати умови щодо забезпечення мешканців комплексу об'єктами соціальної сфери згідно з містобудівними розрахунками та вимог табл. 6.1* ДБН 360-92**, а саме: дитячих дошкільних навчальних закладах, загальноосвітніх школах, об'єктами соціально-культурного призначення, об'єктами охорони здоров'я, тощо. При необхідності прийняти участь в реконструкції (розширенні) існуючих закладів для збільшення їх місткості;

– 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);

– 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 робіт, з доданням відповідних технічних висновків у складі проектної документації;

– 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 ураховання громадської думки.

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

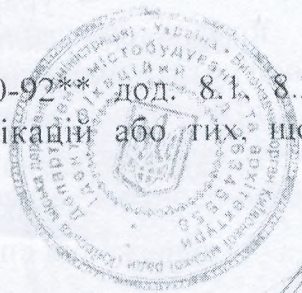
– визначити з врахуванням побутових та протипожежних розривів від існуючих та запроектованих будівель і споруд відповідно до ДБН 360-92** п. 3.13 та табл. 1 дод. 3.1, табл. 6.2 ДБН В.1.1-7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», табл. 4 із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будинків і споруд;

– забезпечити нормативну інсоляцію та освітленість приміщень будівель на суміжних ділянках;

– в'їзну рампу до паркінгів об'єктів розташувати на нормативній відстані 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;

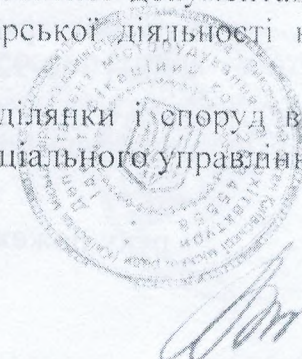


[Handwritten signature]

- створити та забезпечити умови вільного доступу для прокладання нових, реконструкції та експлуатації існуючих інженерних мереж та споруд, що знаходяться в межах зазначеної території в т. ч. тепломережі 2 Ø 400мм;
- 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;
- розробити заходи щодо збереження безперебійного інженерного забезпечення прилеглої забудови;
- врахувати вітровий підпір з урахуванням суміжної забудови;
- виконати розрахунок тяги у димових та вентиляційних каналах в існуючих будинках прилеглої забудови з урахуванням вітрового підпору та в разі необхідності виконати необхідні заходи;
- передбачити застосування енергозберігаючих технологій;
- вести геодезичний моніторинг об'єкту;
- 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 (із змінами та доповненнями);
- 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);
- забезпечити виконання вимог щодо захисту ділянки і споруд від зсувів згідно з технічними умовами та вимогами КП «Спеціального управління протизсувних підземних робіт» (СУППРУ);



– складні інженерно-геологічні та техногенні умови передбачають проведення експертизи проекту в частині міцності, надійності та довговічності будинків і споруд, згідно ст. 31 п. 4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

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

– забезпечити виконання вимог Закону України «Про благоустрій населених пунктів», 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 за рахунок власної території, відповідно до табл. 3.2 п. 3.16, 3.48* ДБН 360-92**;

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

– при необхідності 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.

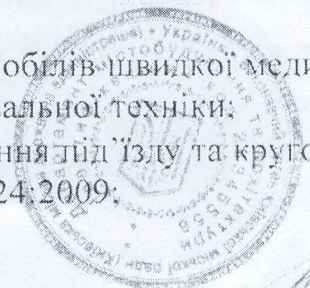
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку

– 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 кругові проїзди для забезпечення гід'їзду та кругового руху пожежної техніки згідно вимог п. 3.4 ДБН В.2.2-24:2009;



– забезпечити вільний проїзд до внутрішньоквартальної забудови параметрах згідно ДБН 360-92** за погодженням з власниками прилеглих земельних ділянок;

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

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту

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

– розрахункову кількість машино-місць визначити відповідно 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, з врахуванням рішення Київської міської ради № 585/3161 від 07.07.2005, договору оренди земельної ділянки та угоди про поновлення договору оренди земельної ділянки від 03.02.2016 реєстр. № 393 (кількість машино-місць для постійно зберігання автотранспорту (крім відкритих автостоянок) у кількості, не менш за кількість квартир у цьому житловому комплексі);

– розрахункова кількість машино-місць на автостоянках для будівель офісного призначення залежить від кількості працюючих та відвідувачів згідно табл. 7.6. ДБН 360-92** (15-20 м/м на 100 чол.);

– передбачити влаштування відкритої автостоянки на нормативній відстані від вікон громадських та житлових приміщень об'єкта містобудування (табл. 7.5 ДБН 360-92**).

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини

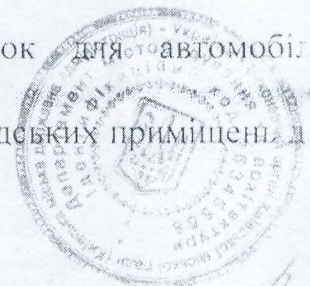
– вимог немає, оскільки немає об'єктів історико-культурної архітектурної спадщини у кварталі розташування ділянки проектування.

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 влаштування окремих стоянок для автомобілів інвалідів;

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



– передбачити влаштування пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, відповідного покриття підлог, додаткового освітлення тощо.

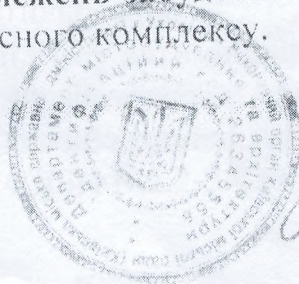
Проект розробити відповідно до чинних керівних нормативно-правових актів у сфері містобудування, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», будівельних норм, державних стандартів і правил, вимог Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 № 45, з урахуванням вимог ДБН А.2.2-3-2014 «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 В.1.1.7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ», 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», 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.

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 реєстрації декларації про початок 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).

Термін дії містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки: до завершення будівництва житлово-офісного комплексу.

В. о. директора



Бондар Г. В.