



КИЇВМІСТОБУДУВАННЯ

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

№ _____

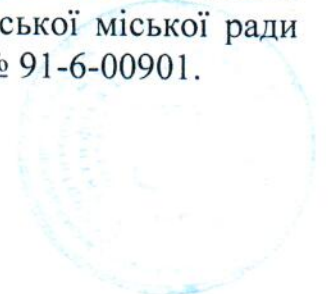
МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

вул. Воровського, 17 у Шевченківському районі м. Києва

Загальні дані:

- 1. Назва об'єкта будівництва**
 - Будівництво торговельно-офісно-житлового центру з підземним паркінгом.
- 2. Інформація про замовника**
 - Товариство з обмеженою відповідальністю «Орест»;
01030, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, 31/27
- 3. Наміри забудови:**
 - Здійснити будівництво торговельно-офісно-житлового центру з підземним паркінгом.
- 4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта**
 - вул. Воровського, 17 у Шевченківському 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 12.11.2004 № 91-6-00369;
 - Додаткова угода до договору оренди земельної ділянки від 12.11.2004, зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 19.05.2010 № 91-6-00901.
- 6. Площа земельної ділянки**
 - в межах земельної ділянки площею 1,9816 га, згідно з договором оренди земельної ділянки, зареєстрованим Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 12.11.2004 № 91-6-00369 та Додатковою угодою до договору оренди земельної ділянки від 12.11.2004, зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 19.05.2010 № 91-6-00901.

ДМА вхідний № 3302/0/120-13 від 12.03.2013



ТЕП уточнити з врахуванням забезпечення мешканців та відвідувачів житлового будинку, об'єктів соціально-культурного призначення необхідною кількістю машино\мість, прибудинкових майданчиків, тощо.

Висотність обмежити за результатами висновків розробленого нового історико-містобудівного обґрунтування, враховуючи раніше погодженні проектні рішення (погодження № 624 служби з питань національної культурної спадщини від 28.11.2007).

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висота будівель

– встановити гранично допустиму поверховість об'єкта згідно основних положень Генерального плану міста Києва, вимог ДБН 360-92**, схеми забудови міста Києва висотними будинками, за умови дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд з урахуванням висновків відкоригованого або розробленого нового історико-містобудівного обґрунтування.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки

– визначити відповідно до нормативно-правових актів.

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)

– встановити гранично допустиму щільність населення для житлової забудови - 450 чел./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, 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)

– ділянка проектування знаходиться в центральній планувальній зоні в межах Центрального історичного ареалу, в зоні регулювання забудови І категорії (згідно з рішеннями виконкому Київської міської ради народних депутатів від 10.10.1988 № 976, 16.07.1979 № 920, розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979);

– замовнику виконати вимоги розпорядження Київської міської державної адміністрації від 12.05.2006 №817 "Про захист історико-культурного середовища та припинення хаотичної забудови історичної частини м. Києва";

– в кварталі проектування розташовано пам'ятки архітектури, історії та мистецтва місцевого значення в тому числі:

7. Цільове призначення земельної ділянки

– для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельно-офісно-житлового центру з підземним паркінгом та для знесення існуючих будівель;

8. Посилання на містобудівну документацію:

– Генеральний план міста та проект планування його приміської зони до 2020 року, затверджений рішенням Київської міської ради від 28.03.2002р. №370/1804;

– Межі історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії і культури м. Києва (рішення виконкому Київської ради народних депутатів від 16.07.1979р. №920, від 10.10.1998р. №976, розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002р. №979, наказ Міністерства культури і туризму України від 23.12.2005р. №1076);

– 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

– Відповідно до Генерального плану міста, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002р. №370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься до території громадських будівель та споруд, частково середньоповерхової житлової забудови.

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва

Орієнтовні техніко-економічні показники відповідно до намірів наданих замовником:

№ п/п	Найменування	Показники
1	Площа земельної ділянки	1,9816 га
2	Площа забудови	15 300,0 м ²
3	Загальна площа комплексу	84 550,0 м ²
4	Надземна частина в т.ч.:	60 710,0 м ²
5	житлова частина	54 030,0 м ²
6	офісна частина	6 680,0 м ²
7	Підземна частина в т.ч.:	23 840,0 м ²
8	торгові площі	4 000,0 м ²
9	фітнес-центр	640,0 м ²
10	підземний паркінг	17 800,0 м ²
11	технічні приміщення	1 400,0 м ²
12	Поверховість	5,6,8,9,11,12,17,22
13	Кількість квартир в т.ч.:	635 шт.
14	1 кімнатних	238 шт.
	2 кімнатних	123 шт.
	3 кімнатних	218 шт.
	4 кімнатних	11 шт.

- на Воровського, 18/2, згідно з рішенням виконавчого комітету Київської міськради народних депутатів від 21.01.1986 № 49 (школа жіноча торговельна ім. Терещенка П. при якій діяло товариство поширення комерційної освіти у м. Києві), охоронний № 87;
- на вул. Воровського, 19 згідно з рішенням виконавчого комітету Київської міськради народних депутатів від 18.11.1986 № 1107 (будинок прибутковий), охоронний № 211;
- на вул. Гончара Олеся, 30-А, відповідно до розпорядження Представника Президента від 17.02.1994 № 105 (Будинок прибутковий, де мешкав Бовваненко Д.Є., історик-економіст), охоронний №70;
- на вул. Гончара Олеся, 32-А, відповідно до розпорядження Представника Президента від 17.02.1994 № 105 (будинок прибутковий в якому мешкали: у січні-лютому 1919 році – Липа І.Л., громадський та політичний діяч, письменник; у 1936-41 роках – Пустовіт Г.М., графік; у 1941-42 роках знаходилася явочна квартира підпільно-розвідувальної групи І.Д. Кудрі. Охоронний № 71/1;
- на вул. Гончара олеся, 40-А, згідно з рішенням виконавчого комітету Київської міськради народних депутатів від 18.11.1986 № 1107 (будинок прибутковий), охоронний № 221;
- на пров. Чеховський, 8, згідно з рішенням виконавчого комітету Київської міськради народних депутатів від 30.07.1984 № 693(будинок, на адресу якого надходили листи для Київської організації РСДРП);
- на вул. Ярославів Вал, 25 згідно з рішенням виконавчого комітету Київської міськради народних депутатів від 30.07.1984 № 693(будинок в якому у 1906-14 роках містилася гімназія В.П., де вчилися у 1910-ті Рильський М.Т., поет, Алексєєв М.П., літературознавець; викладали відомі педагоги та науковці: Полонська-Василенко Н.Д., Гіляров С.О., Сушицький Ф.П., Трабца С.Б.);
- на вул. Ярославів Вал, 27, згідно з розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 11.03.1998 № 520 (будинок житловий з хлібною лавкою), охоронний № 337;
- знесення аварійних будівель та споруд здійснити відповідно до вимог чинного законодавства;
- урахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце об'єкта містобудування, згідно із ст. 5 Закону України "Про основи містобудування";
- майново-правові питання вирішити в установленому чинним законодавством порядку;
- передбачити умови щодо забезпечення мешканців житлової частини об'єкту, об'єктами соціальної сфери (дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об'єкти охорони здоров'я тощо);
- 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);

- 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 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;

- замовнику виконати вимоги розпорядження Київської міської державної адміністрації від 12.05.2006 № 817 "Про захист історико-культурного середовища та припинення хаотичної забудови історичної частини м. Києва";

- врахувати Закон України "Про охорону культурної спадщини", рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920, розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979;

- 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 урахування 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., ДБН В.1.1-7-2002 табл. 4 та охоронних зон об'єктів історико-культурної спадщини.

- 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) 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;
- винесення інженерних мереж, які експлуатують будівлю, роботи виконати в межах своєї ділянки за умови погодження з відповідними службами;
- виконати вибірку раніше запроєктованих 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 ПрАТ «СУППР»;
- передбачити застосування енергозберігаючих технологій;
- розробити заходи щодо збереження безперебійного інженерного забезпечення прилеглих будинків;
- 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 запроєктовані 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 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)

- 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 озеленення території в т. ч. прилеглої 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;

- 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", розпорядження Київської міської державної адміністрації від 27.06.2007 № 811 "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;

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

- передбачити велодоріжки та облаштовані дорожні переходи

- 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 паркінгу або автостоянки 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

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

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини

- виконати вимоги ст. 20 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" № 3038-VI від 17.02.2011 року та вимоги Закону України "Про охорону культурної спадщини", рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920, розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979;
- отримати позитивний висновок Управління охорони культурної спадщини та Міністерства культури України (Департаменту культурної спадщини та культурних цінностей);
- отримати висновок Інституту Археології НАН України щодо наявності археологічного культурного шару і заходів з його збереження або дослідження;
- враховуючи вимоги п. 15 Порядку, затвердженого наказом Державної служби з питань національної культурної спадщини від 10.01.2011 № 2 необхідно розробити нове історико-містобудівне обґрунтування згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 та відповідно до Порядку;
- замовнику повідомити громадськість про майбутнє будівництво та виконати вимоги розпорядження Київської міської державної адміністрації від 12.05.2006 № 817 "Про захист історико-культурного середовища та припинення хаотичної забудови історичної частини м. Києва";
- забезпечити збереження історично цінного розпланування, забудови, впорядкування та ландшафту;
- забезпечити збереження предметів охорони об'єктів культурної спадщини розташованих в кварталі проектування;
- проект розглянути на засіданні Київської організації Ради Українського товариства охорони пам'яток історії та культури;
- проект надати на розгляд та узгодження до відповідних спеціально уповноважених органів охорони культурної спадщини;
- забезпечити видове розкриття об'єктів культурної спадщини та зберегти композиційну значимість пам'яток з додержанням відповідності архітектури нових будинків і споруд пам'яткам;
- забезпечити збереження планувально-просторової композиції, візуальних зв'язків, композиційних центрів та системи замкнутих та напіввідкритих просторів, видове розкриття пам'яток;

Проектування вести 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.2.3-15:2007 "Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів", ДБН В.2.2-23:2009

"Будинки і споруди. Підприємства торгівлі", ДСП 173-96 "Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів", ДБН В.1.1.7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», 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 Київголовахітектури для реєстрації в містобудівному кадастрі (при відповідності містобудівній документації та вихідним даним).

Термін дії містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки:
до завершення будівництва об'єкту.

Директор

С. Целовальник