



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 278 41 67 http://www.kga.gov.ua

№ _____

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

вул. Драгоманова, 31-з у Дарницькому районі м. Києва

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва:
 - Будівництво житлового комплексу.
2. Інформація про замовника:
 - Товариство з обмеженою відповідальністю «Офісний центр «Позняки»
 - адреса: 02081, м. Київ, вул. Дніпровська набережна, 19-а.
3. Наміри забудови:
 - будівництво житлового комплексу з підземним паркінгом.
4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта:
 - вул. Драгоманова, 31-з у Дарницькому районі.
5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою:
 - Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 19.11.2015 Індексний номер витягу: 48014495; Номер запису про інше речове право: 12135166 (кадастровий номер: 8000000000:90:003:0045).
6. Площа земельної ділянки:
 - 0,3025 га – відповідно до Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 19.11.2015 Індексний номер витягу: 48014495; Номер запису про інше речове право: 12135166 (кадастровий номер: 8000000000:90:003:0045).
7. Цільове призначення земельної ділянки:
 - для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-готельного комплексу - відповідно до Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 19.11.2015 Індексний номер витягу: 48014495; Номер запису про інше речове право: 12135166 (кадастровий номер: 8000000000:90:003:0045).
8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план

Відомий 19062007-1-15 від 11.12.2015



населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності):

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

– територія багатоповерхової житлової забудови – відповідно до проектних рішень Генерального плану розвитку м. Києва та його приміської зони до 2025 року.

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва:

– орієнтовні техніко-економічні показники відповідно до намірів наданих замовником у складі містобудівного розрахунку:

Найменування	Одиниця виміру	Показники
Площа ділянки	га	0.3025
Поверховість	пов.	8, 25
Площа забудови	кв.м	2195,86
Загальна кількість квартир у будинку у т.ч.:		223
- 1-кімнатних, в т.ч. дворівневі	квартир	136
- 2-кімнатних, в т.ч. дворівневі		2
- 3-кімнатних, в т.ч. дворівневі		69
		6
		18
		1
Загальна площа	кв.м	20196,65
Корисна площа		16830,56
Площа паркінгу на 44 м-м		1491,57
Кількість машиномісць	м-м	160 (у тому числі 44 у паркінгу)

– ТЕП уточнити (зменшити) з урахуванням висновків інженерно-технічного обстеження прилеглої території, інженерно-геологічних вишувань, забезпечення мешканців та відвідувачів житлового комплексу об'єктами соціально-культурного призначення (в т.ч. дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об'єкти охорони здоров'я, необхідною кількістю машино-місць, прибудинкових майданчиків, тощо).



Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висота будівель:

– при проектуванні об'єкта вище 50 метрів необхідно отримати погодження служб, які відповідають за повітряний рух на території України, в тому числі Украерорухом, Міноборони, та Державним органом із регулювання діяльності цивільної авіації України;

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

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:

– врахувати вимоги п. 3.48* ДБН 360-92** визначити відповідно до нормативно-правових актів, з урахуванням вимог ДержСанПін 173, ДБН В.1.1-7-2002, ДБН В.2.2-15-2005, ДБН 13.2.2-4-97, тощо;

– врахувати наявний об'єм об'єкту незавершеного будівництва, за необхідності збереження виконати обстеження щодо умов стійкості.

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови):

– 280-450 люд./га (відповідно до таблиці п.3.7, 2.1 ДБН 360-92**) (для житла) з урахуванням проекту забудови кварталу у складі мікрорайону.

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 охоронювального ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони):

– композиційне рішення та параметри об'єкта визначити на підставі висновку розрахунків інсоляції житлових приміщень Інституту гігієни та медичної екології ім. О.М. Марзєсва;

– передбачити у під'їздах – кімнати для чергових (консьєржів) (для житла);

– 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»;

– розробити заходи щодо захисту прилеглих будинків від руйнувань, забезпечення їх стійкості при будівництві.

– передбачити умови щодо забезпечення комплексної забудови території, в тому числі розміщення і будівництво.



спорудженням жилих будинків, об'єктів соціальної сфери;

- передбачити на перших поверхах нежитлові приміщення;
- при розробці проектного рішення врахувати архітектуру прилеглої забудови, композиційно узгодити з оточуючим середовищем;
- розробити заходи щодо захисту прилеглих будинків і споруд від руйнації, забезпечити їх стійкість при будівництві та в разі необхідності 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;
- забезпечити мешканців об'єкта необхідною нормативною кількістю місць у дитячих дошкільних навчальних закладах, у загальноосвітніх школах, об'єктами соціально-культурного призначення, об'єктами охорони здоров'я, згідно з ДБН 360-92**, ДБН В.2.2-3-97 «Будинки і споруди навчальних закладів» (зміни 1.2.3), ДБН В.2.2-4-97 «Будинки та споруди дитячих дошкільних закладів», ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки і споруди. Будинки адміністративного та побутового призначення», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі. Основні положення», ДБН В.2.2-10-01 «Будівлі та споруди. Заклади охорони здоров'я», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.2.2-11-2002 «Будівлі і споруди. Підприємства побутового обслуговування. Основні положення»;
- майново-правові питання вирішити в установленому чинним законодавством порядку;
- за необхідності, забезпечити виконання вимог земельного сервітуту відповідно до глави 16 Земельного кодексу України;
- забезпечити дотримання необхідних планувальних, санітарно-гігієнічних та пожежних розривів від будівель та споруд на суміжних ділянках;
- врахувати функціональне призначення суміжних земельних ділянок та види використання об'єктів;
- передбачити застосування енергозберігаючих технологій.

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 рекомендованим висновком уповноваженого міського підрозділу протипожежного нагляду;
- в'їзну рампу до паркінгу об'єкта 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:

- створити та забезпечити умови вільного доступу для прокладання нових, реконструкції та експлуатації існуючих інженерних мереж та споруд, що знаходяться в межах зазначеної території, в тому числі комунікаційного каналізування колектору, господарської каналізації Ø 300, газопроводу с/т Ø 500, н/т Ø 150;

- забезпечити безперебійне інженерне обслуговування прилеглої забудови;

- виконати вибірку раніше запроєктованих проектних рішень та мереж в Управлінні інженерно-транспортної інфраструктури міста;

- витримати охоронні зони згідно з ДБН 360-92** від запроєктованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню;

- отримати необхідні технічні умови на приєднання об'єкту до міських інженерних мереж;

- проектні рішення та виконавчі креслення надати в управління інженерно-транспортної інфраструктури міста для реєстрації в містобудівному кадастрі, для поповнення 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 до початку проектування та в процесі будівництва виконувати 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;

- 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;

- у складних інженерно-геологічних умовах, а також при проектуванні об'єктів з можливістю виникнення значних масш



(відповідальності), що визначається технічним завданням, встановити постадійне виконання вишукувальних робіт.

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»;

- виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території;

- 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» та розпорядження Київської міської державної адміністрації від 27.06.2007 № 811 «Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва»;

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

- 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 дерев і кущів, а також влаштування квітників і газонів;

- передбачити заходи по захисту зелених насаджень які підлягають збереженню від пошкодження будівельною технікою для забезпечення їх життєдіяльності;

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

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку:

- в складі проекту розробити транспортно-пішохідну схему з урахуванням існуючої вуличної мережі, схеми планування території кварталу житлової забудови та навчального закладу;

- передбачити вільні зони для під'їздів автомобілів швидкої медичної допомоги, пожежної, рятувальної, аварійно-відновлювальної техніки із врахуванням дод. 3.1 ДБН 360-92** тощо;

- передбачити паркінги, гостьові автостоянки у т.ч. для інвалідів та місця відстою велосипедів згідно з нормативами за межами червоних ліній вулиць в межах землевідводу;

- застосувати для покриття проїздів, під'їздів, майданчиків – тверде покриття;

- влаштувати зручний та безпечний заїзд згідно з технічними



умовами Управління ДАІ ГУ МВС України в м. Києві та вимог ДБН 360-92**.

– відстані до стоянок легкових автомобілів запроектувати згідно з вимогами табл. 7.5 п. 7.50 ДБН 360-92**, ДБН В.2.3-15:2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту:

– передбачити влаштування окремих стоянок для автомобілів інвалідів;

– передбачити гостьові автостоянки та місця відстою велосипедів зі спеціальним обладнанням згідно з нормативами за межами червоних ліній оточуючих вулиць в межах відводу згідно розрахунку;

– розрахункову кількість машино-місць визначити відповідно до ДБН 360-92** (п. 7.51 табл. 7.6).

– розрахункову кількість машиномісць забезпечити за рахунок власної території у разі необхідності запроектувати підземні паркінги.

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини:

– вимоги відсутні, оскільки об'єкти історико-культурної та архітектурної спадщини у кварталі розташування ділянки проектування відсутні.

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, ескалатори, пандуси), наявність доступних і пристосованих санітарно-гігієнічних приміщень, місцезнаходження (піктограми, озвучування інформації) та інші вимоги у відповідності до ДБН В.2.2-17:2006.



Проект розробити відповідно до 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.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», ДБН В.2.2-4.97 «Будинки та споруди дитячих навчальних закладів», ДБН В.2.2-3.97 «Навчальні заклади», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», 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 будівельних норм, державних стандартів і правил враховуючи функціональне призначення та особливості об'єкта.

До реєстрації декларації про початок виконання будівельних робіт або отримання дозволу на виконання будівельних робіт, згідно із 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 для проектування).

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.

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

В. о. директора

