



КИЇВГОЛОВАРХІТЕКТУРА

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ
01001, м. Київ-1, вул. Хрещатик, 32, тел.: (044) 254 15 45, тел./факс: 279 41 67, <http://www.grad.kiev.ua>

№ _____

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва: житловий комплекс з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгами та спортивним майданчиком

2. Інформація про замовника: ТОВ «Фінджек»

Адреса: м. Київ, вул. Драйзера, 24

3. Наміри забудови: будівництво житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгами та спортивним майданчиком

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: вул. Райдужна у Дніпровському районі м. Києва

5. Документ, що посвідчує 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 30.01.2011 № 66-6-00448

6. Площа земельної ділянки: відповідно до договору оренди земельної ділянки – 0,3305 га.

7. Цільове призначення земельної ділянки: для будівництва, житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгами та спортивним майданчиком

8. Посилання на містобудівну документацію:

– 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;

– Концепція стратегічного розвитку міста Києва (перша стадія Генерального плану розвитку міста Києва та його приміської зони до 2025 року), затверджену рішенням Київської міської ради від 16.09.2010



20419

№ 35/4847.

9. Функціональне призначення земельної ділянки: відповідно до Генерального плану міста, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, земельна ділянка за функціональним призначенням відноситься до території багатоповерхової житлової забудови

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта:

Площа земельної ділянки	0,3305	га.
Площа забудови	735	кв.м.
Поверховість	24	пов.
Загальна площа будинку з паркінгом	13854,7	кв.м.
Загальна кількість квартир	132	кварт.
Кількість місць в паркінгу	112	м/м

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висота будівлі:

24 поверхи.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: визначити відповідно до нормативно-правових актів (табл. 2.1 ДБН 360-92**).

3. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови:

- проектування вести із врахуванням нормативної відстані від сусідніх будинків;
- визначити відповідно до чинного нормативно-правового законодавства та вимог ДБН 360-92**;
- будівництво провести не виходячи за межі лінії забудови вул. Райдужної;
- будівництво провести розмістивши об'єкти, 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.

4. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони):

- проектування вести відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та чинних керівних архітектурно-містобудівних документів, вимог Державних будівельних норм України та



інших нормативних документів;

- врахувати вимоги ДБН А.2.2-3-2004 "Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва";

- у складі проекту будівництва виконати містобудівні розрахунки щодо забезпеченості населення об'єктами соціальної сфери (дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об'єкти охорони здоров'я, тощо) і передбачити їх розміщення та будівництво одночасно із спорудженням житлових будинків;

- у складі проектної документації виконати комплексний містобудівний аналіз кварталу і на матеріалах інвентаризації розробити концепцію розвитку забудови території кварталу;

- передбачити недопущення погіршення умов проживання мешканців сусідніх житлових будинків;

- врахувати характер оточуючої забудови;

- передбачити застосування високоякісних матеріалів для зовнішнього опорядження;

- **врахувати 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;

- забезпечити виконання вимог земельного сервітуту відповідно до глави 16 Земельного кодексу України;

- розробити заходи щодо захисту існуючих та прилеглих будинків від руйнації, забезпечення їх стійкості при будівництві;

- передбачити енергозберігаючі технології;

- забезпечити дотримання необхідних санітарно-гігієнічних та пожежних розривів;

- враховуючи можливість негативної реакції населення щодо проведення зазначеного будівництва до початку розробки проектної документації замовнику здійснити публікацію в засобах масової інформації про дане будівництво з метою врахування громадської думки про прийняття остаточного рішення щодо доцільності будівництва даного об'єкта;

- до початку проектування визначити функціональне призначення об'єктів обслуговування та соціальної сфери на підставі завдання на проектування за містобудівними розрахунками та за



погодженням з Дніпровською районною у місті Києві державною адміністрацією.

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

- визначити відповідно до правил пожежної безпеки, санітарних вимог, вимог ДБН 360-92**, з урахуванням лінії забудови вулиці. Забезпечити дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд.

6. Охоронні 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;

- господарсько-побутові відходи повинні утилізуватись згідно з договором з відповідними службами;

- передбачити заходи щодо непотрапляння в навколишнє середовище господарсько-побутової каналізації;

- забезпечити безперебійне інженерне обслуговування прилеглої забудови.

7. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»:

Отримати технічні умови щодо інженерного забезпечення об'єкта містобудування:

Проектні рішення та виконавчі креслення надати в управління інженерної інфраструктури міста для реєстрації в містобудівному кадастрі, для поновлення топографо-геодезичних матеріалі (відповідно Постанови Кабміну №1146 від 20.07.2000 (п.п. 17,18) та для врахування в подальшій роботі, як раніше запроектовані мережі.

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

- виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території;

- передбачити створення зони відпочинку з встановленням лав, урн, передбачити зовнішнє художнє освітлення об'єкта та прилеглої території;

- передбачити раціональне використання земельної ділянки;

- здійснити влаштування квітників і газонів;

- розробити план благоустрою та озеленення з врахуванням функціонального призначення, особливостей об'єкта і території, їх фактичного стану існуючих зелених насаджень і ландшафту, передбачивши



додаткову посадку дерев і кущів, а також влаштування квітників і газонів, а також передбачивши влаштування додаткового спортивного майданчика замість двох ліквідованих;

– передбачити організацію майданчиків: місць відпочинку дорослих та дітей, господарського, спортивного та інших, відповідно до ДБН 360-92**.

9. Забезпечення умов транспортно - пішохідного зв'язку

– врахувати потреби людей з обмеженими фізичними можливостями;

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

– відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 29.07.2009 № 784 розробити заходи щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення;

– передбачити забезпечення транспортного обслуговування території, влаштування під'їздів відповідно до вимог ДБН 360-92** та умов ГУ ДАІ України в м. Києві;

– забезпечити під'їзд в параметрах згідно з вимогами ДБН 360-92**;

– передбачити вільні зони для під'їзду автомобілів швидкої медичної допомоги, пожежної, рятувальної, аварійно-відновлювальної техніки;

– у складі проектної документації розробити раціональну транспортно-пішохідну схему зв'язків і розрахунки щодо додаткового навантаження на існуючу дорожно - транспортну мережу.

10. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту:

– передбачити гостьові автостоянки та місця для зберігання автотранспорту згідно з нормативами в межах відводу та поза межами червоних ліній вул. Райдужної, охоронних зон інженерних мереж та в межах землевідводу.

11. Вимоги щодо охорони культурної спадщини:

ділянка не належить до території захисту традиційного характеру середовища.



До реєстрації декларації про початок виконання будівельних робіт або видачі дозволу на виконання будівельних робіт необхідно подати затверджену проектну документацію до Київголовархітектури для реєстрації в містобудівному кадастрі (при відповідності містобудівній документації та вихідним даним).

Термін дії містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки:
до завершення будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями, паркінгами та спортивним майданчиком.

Начальник



С. А. Целовальник

КИЄВЛАСТЬ