



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 ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

На просп. Космонавта Комарова, 1 у Солом'янському районі м. Києва

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва

— Будівництво житлових будинків з підземним паркінгом та спортивного комплексу

2. Інформація про замовника

- Землекористувач:
- Благодійний фонд «Солом'янка»;
- бульв. Івана Лепсе, 55;
- Національний авіаційний університет;
- просп. Космонавта Комарова, 1, м. Київ, 03058;
- Замовник: Комунальне підприємство «Житлоінвестбуд-УКБ»;
- вул. Володимирська, 42, м. Київ-30, 01601.

3. Наміри забудови

— будівництво житлового будинку з підземним паркінгом та спортивного комплексу.

4. Адреса будівництва або місцезорозташування об'єкта

— просп. Космонавта Комарова, 1 у Солом'янському районі м. Києва.

5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою

— державний акт на право постійного користування земельної ділянки, виданий Національному авіаційному університету від 27.03.2008 № 06-9-00083;

— договір №130/25 від 20.02.2013 про передачу частини функцій замовникам на будівництво житлового комплексу по просп. Космонавта Комарова, 1 у Солом'янському районі м. Києва;

— договір оренди земельної ділянки № 12-6-00513 від 08.05.2008;



6. Площа земельної ділянки

— в межах земельної ділянки площею 38,5645 га (згідно з державним актом на право постійного користування земельної ділянки, виданий Національному авіаційному університету від 27.03.2008 № 06-9-00083) та договором оренди земельної ділянки № 12-6-00513 від 08.05.2008;

— проектування вести на ділянці орієнтовної площі 8,4109 га відповідно до розподілу територій за проектом розвитку матеріально-технічної бази НАУ (в т.ч. НАУ-8,08 га, БФ «Солом'янка»-0,3309 га).

7. Цільове призначення земельної ділянки

— для будівництва, експлуатації та обслуговування комплексу навчальних, спортивних, господарських будівель, гуртожитків та житлових будинків.

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 належить до громадських будівель та споруд 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;

— замовнику звернутись в КО «Інститут Генерального Плану» для врахування техніко-економічних показників в проекті генерального плану розвитку м. Києва до 2025р.

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва
орієнтовні техніко-економічні показники відповідно до намірів, наданих замовником у складі містобудівного розрахунку:

№ п/п	Найменування	Один. виміру	Стадіон та спортивні майданчики	Спортком плекс з басейном	Житлові будинки №1-№6	Підземний паркінг	Всього
	Черговість будівництва		I черга	II черга	III черга	IV черга	
1	Площа ділянки	га	4,7109		3,7		8,4109
2	Площа забудови	м ²	24064,94	1500,00	5829,00	12 723,23	44 117,17
3	Будівельний об'єм	м ³	-	-	378884,00	38169,69	417 053,69
4	Кількість секцій	шт.	-	-	9	-	9
5	Кількість поверхів	шт.	-	-	25	1 підземний	-
6	Кількість квартир	шт.	-	-	1975	-	1975
	в т. ч.: - однокімнатні	шт.	-	-	1400	-	1400

	-двокімнатні	шт.	-	-	425	-	425
	- трикімнатні	шт.	-	-	150	-	150
7	Житлова площа	м ²	-	-	-	-	-
8	Загальна площа квартир	м ²	-	-	93 045,50	-	93 045,50
9	Площа вбудованих приміщень	м ²	-	-	-	-	-
10	Загальна площа	м ²	-	3700,00	126 308,00	-	130 008,00
11	Кількість м.місць в паркінгах	м/м	-	-	-	452	452
12	Гостьові автостоянки	м/м	-	160	-	133	293

Вищезазначені ТЕП є орієнтовними. Остаточні ТЕП визначити на стадії «Проект» з урахуванням спортивного комплексу враховуючи нормативну забезпеченість майданчиками, місцями зберігання автотранспорту, дошкільними та шкільними навчальними закладами, щільності населення.

Враховати проектні рішення розвитку матеріально-технічної бази НАУ.

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;
 – при проектуванні об'єкта висотою вище 50м – отримати погодження «Украероруху».
2. **Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки**
 – визначити відповідно до вимог ДБН 360-92**.
3. **Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)**
 – встановити гранично допустиму щільність населення для житлової забудови – 450-500 чел./га на виконання чинних нормативно-правових актів (п. 3.7 ДБН 360-92**), врахувати розрахункову щільність проекту розвитку матеріально-технічної бази НАУ.
4. **Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови**
 – розмістити об'єкт, в тому числі приямки, входні 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)

– Межі та площу земельної ділянки проектування визначити з урахуванням балансу території, визначеної для житлового будівництва проекту розвитку матеріально-технічної бази НАУ;

– 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, у тому числі питання землекористування вирішити в установленому чинним законодавством порядку;

– врахувати вимоги п. 2.21, 2.22 ДБН В. 2.2-3-97 «Будинки та споруди навчальних закладів»;

– передбачати умови 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;

– в об'ємно-просторовому рішенні забезпечити створення виразного містобудівного акценту та композиційну узгодженість з оточуючим середовищем, ув'язавши проектні рішення з суміжною забудовою;

– 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;

– відповідно до п. 2.22 ДБН В.2.2-3-97 у житловій функціональній зоні навчального закладу допускається розміщення житлових будинків для викладачів та обслуговуючого персоналу;

– передбачити функціональне зонування території НАУ відповідно до перспективного розвитку території за основним цільовим призначенням;

– щільність населення прийняти відповідно до ДБН 360-92** - 12 м²/чол.;

– забезпечити 100 % дошкільними та загальноосвітніми закладами;

– розробити розрахунок квартир для потреб університету;

– отримати згоду Міністерства освіти;

– передбачити влаштування очисних споруд на дощовій каналізації;



- 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, замовнику здійснити публікацію в засобах масової інформації про будівництво з метою урахування громадської думки;

- проектування вести з урахування проекту розвитку матеріально-технічної бази НАУ (протокол містобудівної ради від 29.11.06 № 568-а-06), проекту будівництва житлового комплексу з підземним паркінгом та дитячими садками (справа № 051-а-14 від 17.04.14), будівництва житлового будинку з вбудованими адміністративними приміщеннями (справа № 019-а-14);

- проектні рішення узгодити з землекористувачем.

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. п.2.3 ДБН А.2.2.-3-97 із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будинків і споруд за рекомендованим 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;

- 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;

- отримати необхідні технічні умови на приєднання об'єкту до



міських інженерних мереж;

- ПАТ «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 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 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.

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;
- 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 обслуговування об'єктів навчального закладу;

– 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 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 та 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 за рахунок власної території на якій здійснюється проектування;

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

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини

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

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 В.1.2-12-2008 "Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки", 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", ДБН В.2.3-5-2001 "Вулиці та дороги населених пунктів" та інші.

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 будинку з підземним паркінгом та спортивного комплексу.

Директор

С. А. Целовальник

