



КИЇВМІСТОБУДУВАННЯ

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.kga.gov.ua>

№ _____

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

на Кільцевій дорозі, 3 у Голосіївському районі

Загальні дані:

1. **Назва об'єкта будівництва**
– Будівництво громадсько-жилого комплексу.
2. **Інформація про замовника**
– Академія праці, соціальних відносин і туризму (адреса: Кільцева дорога, 3, м. Київ, 03680, ЄДРПОУ 04641405).
3. **Наміри забудови**
– Будівництво громадсько-жилого комплексу
4. **Адреса будівництва або місце розташування об'єкта**
– на Кільцева дорога, 3 у Голосіївському районі.
5. **Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою**
– Державний акт на право постійного користування землею, зареєстрований Київським міським управлінням земельних ресурсів в Книзі записів державних актів на право постійного користування на землю 21.11.2000 за № 79-4-00035.
6. **Площа земельної ділянки**
– 4,8557 га (згідно з Державним актом на право постійного користування землею, зареєстрований Київським міським управлінням земельних ресурсів в Книзі записів державних актів на право постійного користування на землю 21.11.2000 за № 79-4-00035 (кадастровий номер земельної ділянки 79488011).
7. **Цільове призначення земельної ділянки**
– Для будівництва та експлуатації комплексу будівель і споруд.
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 території

Департамент містобудування та архітектури
виконавчого органу КМР (КМДА)
№ 1184/16/012/009-16 от 10.10.2016

арк. 1



КИЕВ^VЛАСТЬ

138173

ЗОН
ВІД

14.

ДП
14.

ор
за
М
(п
24

1
2

3
4

5
6

7
8

9
0

В

Т

В

рі
М
ре

іс

зони на період до 2020 року, затверджений рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804;

– ДПТ Теремки III, затверджене рішенням Київської міської ради від 14.07.2005 № 690/3265.

9. Функціональне призначення земельної ділянки

– Територія громадських будівель та споруд - відповідно до ДПТ Теремки III, затвердженого рішенням Київської міської ради від 14.07.2005 № 690/3265.

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва

орієнтовні техніко-економічні показники відповідно до намірів, наданих замовником у складі містобудівного розрахунку, розробленого ТОВ «Сангрія-М», кваліфікаційний сертифікат відповідального виконавця окремих робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єкта архітектури Супрунчука П.П. від 24.07.2012 серія АА № 000359:

	Найменування	Одиниця виміру	Житловий будинок
1	Площа ділянки	га	4,8557
2	Загальна площа забудови в т.ч.:	кв.м.	6715,96
	-площа жилої забудови;	кв.м.	3133,42
	-площа громадської забудови, в т.ч:	кв.м.	3582,54
	площа магазину;		2490,17
	площа спорткомплексу.		1092,37
3	Поверховість	поверх	1-25
4	Загальна площа будинків	кв.м.	42293,0
5	Загальна площа магазину	кв.м.	2150,53
6	Загальна площа спорткомплексу	кв.м.	2562,29
7	Загальна площа паркінгу	кв.м.	1500,0
8	Кількість машиномісць	м/м	100
9	Відкрита автостоянка	м/м	131

Остаточні техніко-економічні показники проектної забудови відкоригувати з врахуванням наявної забезпеченості місцями в дитячих дошкільних закладах та загальноосвітніх школах в межах нормативних радіусів досяжності та необхідної кількості машиномісць, прибудинкових майданчиків, тощо.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висота будівель

– в разі проектування об'єкту вище 50 метрів, узгодити проектні рішення в частині визначення максимальної відмітки висоти об'єкта Міноборони України, Украероруху та Укравіатрансу (Державним органом із регулювання діяльності цивільної авіації України);

– визначити з урахуванням вимог забезпечення нормативної ізоляції існуючої житлової забудови, прилеглих майданчиків, запроектованих об'єктів



нормативних відстаней від оточуючої забудови.

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, таб.3.1, п. 3.6*, 3.7 ДБН 360-92**, ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території».

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)

– встановити гранично допустиму щільність населення для житлової забудови згідно чинних нормативно-правових актів та враховуючи таблицю 2.1, 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 з урахуванням проектних рішень коригування детального плану території (далі – ДПТ) Теремки III (що розробляється) та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі 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;

– земельну ділянку використовувати у відповідності до категорії земель (Земельний кодекс України);

– можливість будівництва та параметри об'єкту визначити на підставі висновку Інституту гігієни та медичної екології ім. М. Марзеєва;

– забезпечити дотримання необхідних планувальних, санітарно-гігієнічних, інсоляційних та пожежних відстаней від будівель та споруд на суміжних ділянках;

– 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 чинних будівельних норм;

– передбачити умови щодо забезпечення комплексної забудови території, в тому числі розміщення і будівництво одночасно зі спорудженням житлових будинків, об'єктів соціальної сфери (дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об'єкти охорони здоров'я) згідно з містобудівними



розрахунками щодо забезпечення населення об'єктами соціальної сфери;

- забезпечити під'їзд до існуючого ТП та забезпечити територію для її обслуговування;

- витримати відстань від відкритого паркінгу до житлового будинку згідно таблиці 7.5 ДБН 360-92** - 25 м.

- передбачити розміщення нормативних майданчиків (дитячих, громадських, для відпочинку дорослих та ін.)

- черговість будівництва або вимоги щодо виділення пускових комплексів визначити на підставі завдання на проектування. При визначенні черговості передбачити одночасний пропорційний розподіл житлової забудови та соціальної інфраструктури;

- врахувати наявні планувальні обмеження, існуючий характер та планувальну ситуацію суміжної забудови, вид використання земельної ділянки;

- 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;

- передбачити протипожежні заходи відповідно до державних будівельних норм та умов ГУНП України в м. Києві щодо проектування, будівництва та експлуатації об'єкта з урахуванням вимог ДБН В.1.1.7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»;

- до початку проектування отримати вихідні дані, а саме технічні умови щодо інженерного забезпечення об'єкта містобудування, забезпечення пожежної та техногенної безпеки, цивільного захисту;

- передбачити в новозбудованих будинках приміщення для прийому громадян дільничними інспекторами міліції та штабів громадського формування (за погодженням з ГУНП у м. Києві) при необхідності, а у під'їздах для чергових (консьєржів);

- в об'ємно-просторовому рішенні забезпечити створення виразного містобудівного акценту та композиційну узгодженість з оточуючим середовищем;

- 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, протипожежних та санітарних розривів від існуючих будинків та запроектованих будівель і споруд на суміжних територіях відповідно до ДБН 360-92** п. 3.13 та табл. 1 дод. 3.1, 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 об'єкту будівництва та приміщень будинків на суміжних ділянках;

–в'їзд до паркінгів розташувати на відстані не менше 25 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;

– при збільшенні навантаження на інженерні мережі, отримати необхідні технічні умови на приєднання об'єкту до міських інженерних мереж;

– розробити заходи щодо збереження безперебійного інженерного забезпечення прилеглої забудови;

– передбачити застосування енергозберігаючих технологій;

– 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 в процесі будівництва виконати відповідно до п. 3.4 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).

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

– 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»;

- забезпечити виконання вимог Закону України «Про благоустрій населених пунктів», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»;

- 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 виконати комплексний благоустрій території, озеленення з врахуванням функціонального призначення, особливостей об'єкта і території, їх архітектурно-містобудівної значимості, фактичного стану існуючих зелених насаджень і ландшафту, передбачити 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;

- передбачити формування та будівництво мережі пішохідних доріжок, облаштування зони відпочинку.

10.Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку

- відстань до стоянок легкових автомобілів запроектувати згідно з вимогами п. 7.50 ДБН 360-92**;

- влаштувати зручні та безпечні заїзди згідно з технічними умовами Управління ГУ НП України в м. Києві та вимог ДБН 360-92**;

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

- 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»;

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

- дорожно-транспортну схему розробити із врахуванням ДПТ Терепки III (коригування), який розробляється, узгодивши попередньо рішення із розробником.

11.Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту

- розміщення та місткість паркінгів постійного та тимчасового зберігання визначити розрахунком за нормативами ДБН 360-92**;

- передбачити влаштування окремих стоянок для автомобілів інвалідів згідно з нормативними вимогами;

- передбачити паркінг, гостьові автостоянки та місця відстою велосипедів зі спеціальним обладнанням, згідно нормативного розрахунку за



межами червоних ліній оточуючих вулиць в межах відводу;

– розрахунок кількості машиномісць громадської забудови визначити відповідно до ДБН 360-92** п. 7.51 табл. 7.6 та житлової - згідно вимог таб. 7.43 , табл. 7.4а.

12.Вимоги щодо охорони культурної спадщини

– вимог немає, оскільки немає об'єктів історико-культурної та 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 пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, відповідного покриття підлог, додаткового освітлення тощо;

– передбачити влаштування окремих стоянок для автомобілів інвалідів;

– передбачити влаштування окремих стоянок для автомобілів інвалідів;

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

– створити умови для вільного доступу людей з обмеженими фізичними можливостями до об'єктів громадського призначення, а саме: організації земельної ділянки (де враховуються різні види тактильних засобів на пішохідних шляхах руху для людей з особливими потребами, входу у будівлю), доступні виходи/виходи, двері, відсутність порогів, доступність до усіх поверхів у приміщенні (ліфти, ескалатори, пандуси), наявність доступних і пристосованих санітарно-гігієнічних приміщень, означення місцезнаходження (пиктограми, озвучування інформації) та інші вимоги у відповідно до ДБН В.2-17:2006.створити умови для вільного доступу людей з обмеженими фізичними можливостями до об'єктів громадського призначення, а саме: організації земельної ділянки (де враховуються різні види тактильних засобів на пішохідних шляхах руху для людей з особливими потребами, входу у будівлю), доступні виходи/виходи, двері, відсутність порогів, доступність до усіх поверхів у приміщенні (ліфти, ескалатори, пандуси), наявність доступних і пристосованих санітарно-гігієнічних приміщень, означення місцезнаходження (пиктограми, озвучування інформації) та інші вимоги у відповідно до ДБН В.2-17:2006.

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 Б.2.2-24.2009 «Будинки, споруди. Проектування висотних житлових і громадських будинків», ДБН Б.2.2-2-2008 «Планування та забудова міст і функціональних територій. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження науково-проектної документації щодо визначення меж та режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування», 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 інших.

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 виконання будівельних робіт, отримання дозволу на виконання будівельних робіт, згідно з законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Постанови Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 «Про містобудівний кадастр», 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.

Заступник директора



В. Антоненко

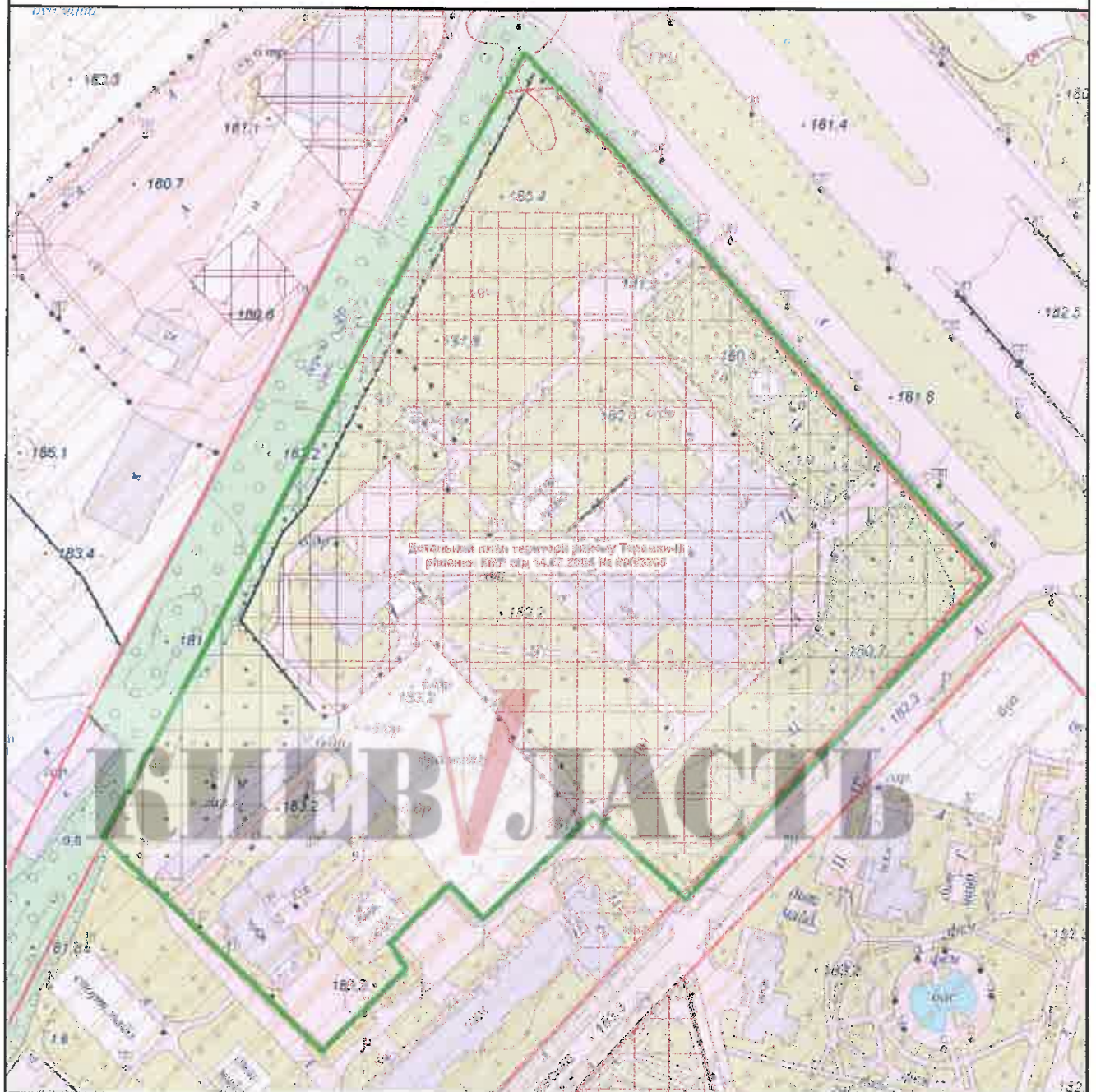
Розміщення ділянки проектування в системі суміжних територій



Ділянка проектування

ФРАГМЕНТ СХЕМИ ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ЗА ЧИННОЮ МІСТОБУДІВНОЮ ДОКУМЕНТАЦІЄЮ

М 1:2 000



Умовні позначення

Орієнтовні межі земельної ділянки

Підстава встановлення

Умовні червоні лінії вулиць нанесені за матеріалами Департаменту містобудування та архітектури

Детальні плани території

затверджено рішенням КМР

Функціональне призначення за Генеральним планом міста або Детальним планом території

Території вулиць і доріг

Території громадських будівель та споруд (перспективні)

Території громадських будівель та споруд (існуючі)

Території житлової забудови багатоповерхової (перспективні)

Території житлової забудови багатоповерхової (існуючі)

Території зелених насаджень загального користування (існуючі)



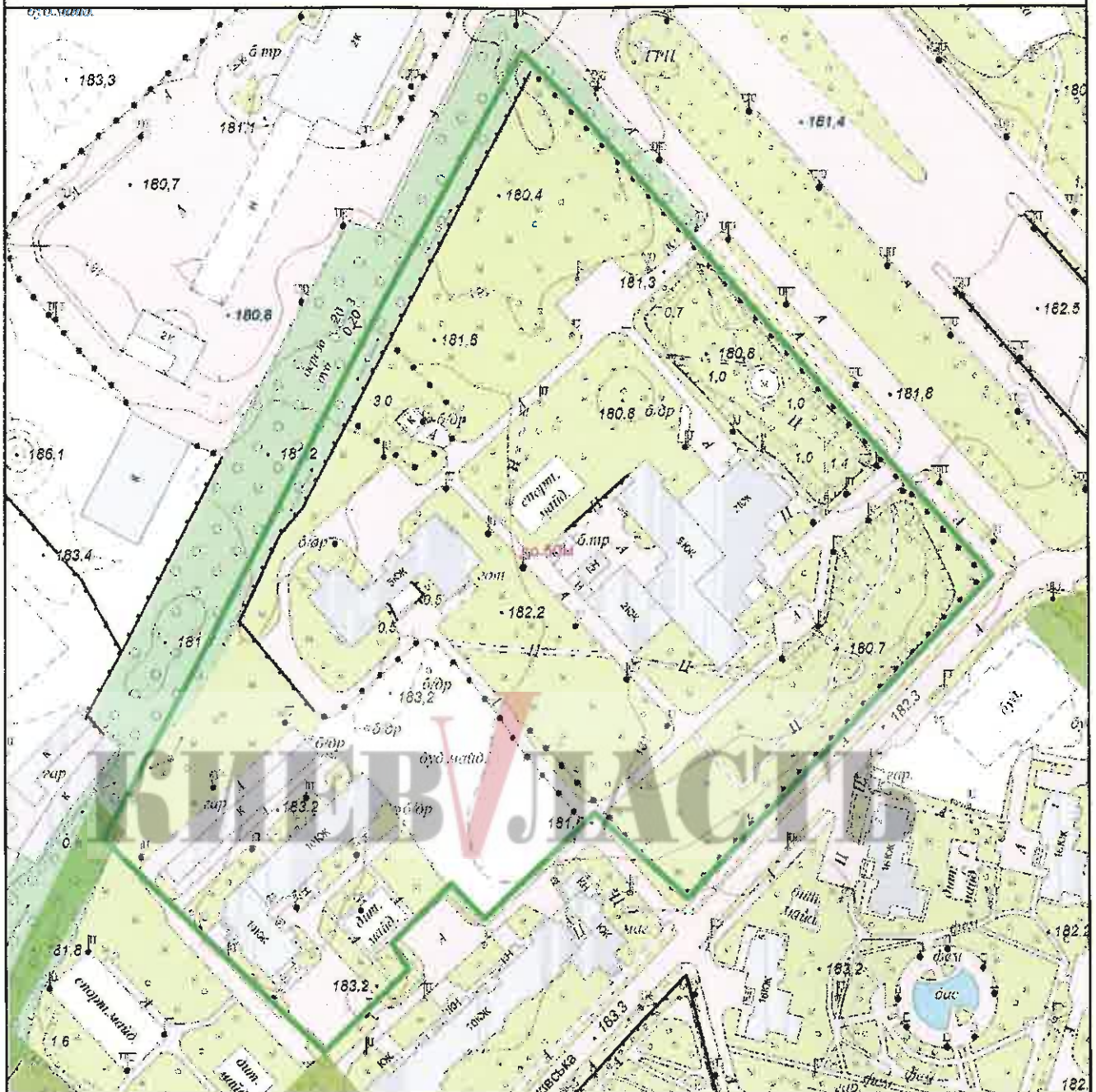
Служба містобудівного Кадастру
Замовник: ТОВ "КОМФОРТ-ТРАСТ"

Замовлення № 0017784



ФРАГМЕНТ СХЕМИ ПЛАНУВАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ ТА ЗОН ОХОРОНИ
ОБ'ЄКТІВ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

М 1:2 000



Межі та режими використання територій пам'яток, заповідників, зон охорони пам'яток та історичних ареалів м. Києва затверджено наказом Міністерства культури України від 21.10.2011 №912/0/16-11

Умовні позначення



Орієнтовні межі земельної ділянки



Зона обмеженого використання території від аеропортів



Території існуючих парків





Умовні позначення

- Орієнтовні межі земельної ділянки
- Дані міського земельного кадастру для містобудівних потреб



Витяг з бази даних міського земельного кадастру від 04.11.2015р.

DEPT. OF THE ARMY

[illegible]

Велика Британія
Дирекція Публичного Тресту
Високої Школи



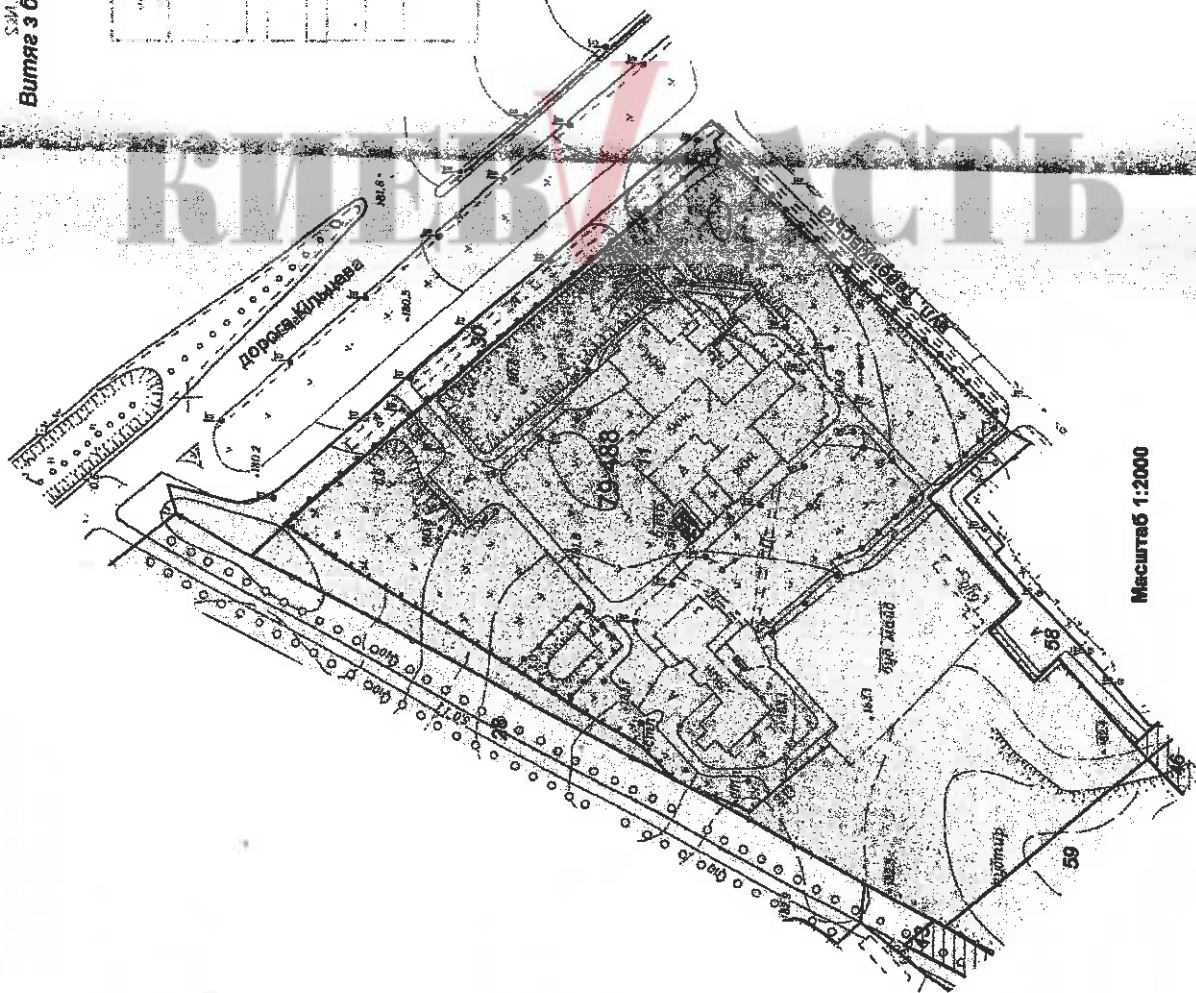
Земельні ділянки, на які зареєстровано:

- | | |
|---|--|
| 2 | документ на право користування чи володіння |
| 2 | технічний звіт по перенесенню меж земельної ділянки в натуру |
| 2 | технічний звіт по інвентаризації |

Иное разделение и упрощение

79:458 Номери кадастрових кварталів

Зелені зони у відповідності до рішення КМР 19.07.2005



Масштаб 1:2000

Горюхіна Ю.М.

“Черевий план м. Києва ведеться з 1995 року



2 1347013 685489

НАШІ ІНВЕСТИЦІЇ

Витяг з бази даних міського земельного кадастру станом на 04.11.2015р - стор. №2

РЕЄСТР ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Черговий план.

Код ділянки	Землекористувач	Адреса ділянки	Опис ділянки	Вид права	Дата закінч. права
78-485-011	Академія праці і соціальних відносин Федерації профспілок України	дорога Велика Окружна, 3		Постійне користування	
78-485-013	Землі запалу сільськогосподарського призначення	дорога Кільцева, 1	(землі несаджіння)		
78-485-027	Філія кабельної мережі "Київенерго"	дорога Кільцева, 3	ТІ-ТІ 5146		
78-485-028	Землі запалу сільськогосподарського призначення	дорога Кільцева, 1	(землі несаджіння)		
78-485-030	Протур з газом	дорога Кільцева			
78-485-048	Землі не надані у власність чи користування	вул. Теремішівська, 4			
78-485-056	Землі не надані у власність чи користування	вул. Теремішівська, 2а	газона та проїзди		
78-485-059	Головпілля району у місті Києві рада	вул. Теремішівська, між бул. № 2-а та № 6		Документ складено (Постійне користування)	

Київська міська рада
Директор
Київська міська рада



РЕГІСТРАЦІЙНИЙ

Свідомості про право власності на земельну ділянку № 78-485-011

Підпис: [Signature]

М.П. [Stamp]

Датум: 04.11.2015

КИЇВ-ЛАСЬ

A



