

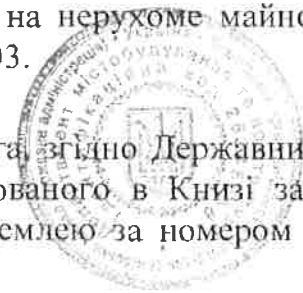
№ \_\_\_\_\_

## МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

На вул. Харківське шосе, 22-й км. у Дарницькому районі

### Загальні дані:

1. **Назва об'єкта будівництва**
  - Будівництво житлово-рекреаційного житлового комплексу.
2. **Інформація про замовника**
  - Національна академія внутрішніх справ
  - пл. Солом'янська, 1, м.Київ
3. **Наміри забудови**
  - Будівництво житлово-рекреаційного житлового комплексу.
4. **Адреса будівництва або місце розташування об'єкта**
  - вул. Харківське шосе, 22-й км., Дарницький район.
5. **Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою**
  - Державний акт на право постійного користування землею зареєстрованого в Книзі записів державних актів на право постійного користування землею за номером 90-4-00018 від 17.02.1998 р.;
  - Рішення Київської міської ради від 20.09.2012 р. № 126/8410 «Про надання Київському національному університету внутрішніх справ земельної ділянки для експлуатації та обслуговування бази відпочинку і оздоровлення курсантів на 22-у км Харківського шосе у Дарницькому районі м. Києва»;
  - Витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 19.12.2013 р. № 14948003.
6. **Площа земельної ділянки**
  - в межах земельної ділянки площею 6,1960 га, згідно Державний акт на право постійного користування землею зареєстрованого в Книзі записів державних актів на право постійного користування землею за номером 90-4-00018 від 17.02.1998 р.



– в межах земельної ділянки площею 23,716 га, з витягом з державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 19.12.2013 р. № 14948003

**7. Цільове призначення земельної ділянки**

– для обслуговування та експлуатації бази відпочинку і оздоровлення курсантів на 22 км. Харківського шосе у Дарницькому районі м. Києва.

**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;

– 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**

– територія рекреаційної забудови - 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.

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

орієнтовні техніко-економічні показники відповідно до намірів, наданих замовником у складі містобудівного розрахунку від 2015 р., розробленого ТОВ «Терра Проджект» (кваліфікаційний сертифікат відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єкта архітектури від 24.07.2012 серія АА № 000359):

| №  | Показники                                      | Одиниці виміру | Разом      |
|----|--|----------------|------------|
| 1. | Площа ділянки                                  | га             | 29,912     |
| 2. | Площа забудови житлово-рекреаційного комплексу | кв.м           | до 50 000  |
| 3. | Площа житлових будинків                        | кв.м           | до 100 000 |
| 4. | Площа споруд громад.спор.                      | кв.м           | до 20 000  |
| 5. | Площа вбудованих нежитлових приміщень          | кв.м           | до 10 000  |
| 6. | Поверховість                                   | поверх         | 2-3-10-12  |
| 7. | Кількість квартир у будинку                    | кіл.           | до 1000    |
| 8. | Площа вбудованих нежитлових приміщень          | кв.м           | до 10 000  |

ТЕП уточнити з врахуванням забезпечення мешканців та відвідувачів житлового будинку об'єктами соціально-культурного призначення необхідною кількістю машино-місць, прибудинкових майданчиків за наданими містобудівними умовами та обмеженнями, тощо.



## **Містобудівні умови та обмеження:**

### **1. Граничнодопустима висота будівель**

- встановити гранично допустиму поверховість об'єкта згідно вимог ДБН 360-92\*\* та ДБН Б.2.2-24-2009 «Будинки споруди. Проектування висотних житлових і громадських будинків», за умови дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд;
- узгодити проектні рішення в частині визначення максимальної відмітки висоти об'єкта Міноборони України, Укравіатрансу та Украероруху;
- поверховість визначити розрахунком за п. 3.8\* ДБН 360-92\*\* примітка 1 (12,2-12,0 кв. м/люд).

### **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, тощо.

### **3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)**

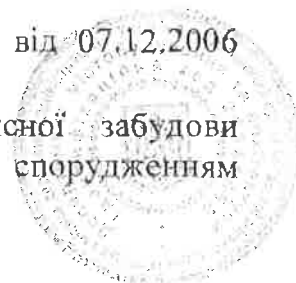
- встановити гранично допустиму щільність населення для житлової забудови - 450 чел./га на виконання чинних нормативно-правових актів (п. 3.7 ДБН 360-92\*\*).

### **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)**

- 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;
- виконати вимоги п. п. 2.12, 2.16 ДБН В.2.2-24:2009;
- врахувати раніше розглянуті у справі № 0051-а-05 від 07.12.2006 проектні рішення;
- 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;

- 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);

- стадійність проектування визначити згідно з ДБН А.2.2-3-2014;

- 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;

- в об'ємно-просторовому рішенні забезпечити композиційну узгодженість з оточуючим середовищем;

- 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 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», табл. 4;

- в'їзну рампу до паркінгу об'єкту розташувати на нормативній відстані 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;

- у разі необхідності роботи щодо винесення інженерних мереж,



виконати в межах своєї ділянки за умови погодження з відповідними службами;

- 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;

- розробити заходи щодо збереження безперервного інженерного забезпечення прилеглої забудови;

- врахувати вітровий підпір з урахуванням суміжної забудови;

- виконати розрахунок тяги у димових та вентиляційних каналах в існуючих будинках прилеглої забудови з урахуванням вітрового підпору та в разі необхідності виконати необхідні заходи;

- 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"**

- інженерні вишукування виконувати у відповідності до ДБН А.2-1-1;

- 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.

#### **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 території»;

- при необхідності передбачити розміщення малих архітектурних форм (невелика споруда декоративного, допоміжного чи іншого призначення, що використовується для покращення естетичного вигляду громадських місць і міських об'єктів, організації простору);

- 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 об'єкта, фактичного стану існуючих зелених насаджень, 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 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;

- передбачити кругові проїзди для забезпечення під'їзду та кругового руху пожежної техніки згідно вимог п. 3.4 ДБН В.2.2-24:2009;

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

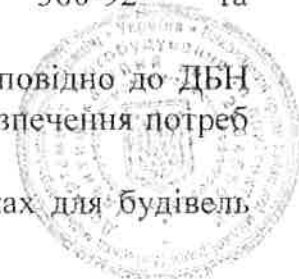
- забезпечити виконання вимог земельного сервітуту з забезпеченням інженерно-транспортного обслуговування забудови кварталу, відповідно до глави 16 Земельного кодексу України.

#### **11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту**

- передбачити будівництво паркінгу та влаштування автостоянки в 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;

- розрахункову кількість машино-місць визначити відповідно до ДБН 360-92\*\* п. 7.51 табл. 7.6, п. 7.43 табл. 7.4а з врахуванням забезпечення потреб існуючого житлового фонду та проектного будівництва;

- розрахункова кількість машино/місць на автостоянках для будівель



офісного призначення залежить від кількості працюючих та відвідувачів згідно табл. 7.6. ДБН 360-92\*\* (15-20 м/м на 100 чол.);

– 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**

– 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 окремих стоянок для автомобілів інвалідів;

– передбачити основні типологічні вузли громадських приміщень для людей з обмеженими фізичними можливостями;

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

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 В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», 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.



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.

До реєстрації декларації про початок будівельних робіт, згідно з 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).

**Термін дії містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки: до завершення будівництва.**

Директор



С.А. Целовальник