

КИЇВМІСТОБУДУВАННЯ

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ
01501, Київ-1, вул. Кошарна, 32 | тел. 044 270 19 00 | факс 044 270 41 07 | http://www.kyiv.gov.ua

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

на вул. Предславинській, 35 у Печерському районі м. Києва

Загальні дані:

1. **Назва об'єкта будівництва**
 - Реконструкція майнового комплексу.
2. **Інформація про замовника**
 - ПАТ "КИЇВСЬКИЙ ЗАВОД "РАДАР" (код ЄДРПОУ: 14307274, адреса: вул. Предславинська, 35, м. Київ, 03150).
3. **Наміри забудови**
 - Реконструкція майнового комплексу, будівництво багатофункціонального комплексу (адміністративний та громадсько-житловий).
4. **Адреса будівництва або місце розташування об'єкта**
 - вул. Предславинська, 35 у Печерському районі м. Києв.
5. **Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою**
 - Державний акт на право постійного користування земельною ділянкою (кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:79:045:0033), зареєстрований книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі за № 02-9-00146 від 12.12.2012 року.
6. **Площа земельної ділянки**
 - в межах земельної ділянки площею 3,4238 га - відповідно до Державного акту на право постійного користування земельною ділянкою (кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:79:045:0033), зареєстрований книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі за № 02-9-00146 від 12.12.2012 року.

7. Цільове призначення земельної ділянки

– для експлуатації та обслуговування адміністративних, виробничих та складських будівель і споруд – відповідно до Державного акту на право постійного користування земельною ділянкою (кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:79:045:0033), зареєстрований книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі за № 02-9-00146 від 12.12.2012 року;

– земельна ділянка відноситься до категорії земель: промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення, що відповідно до п. 4 Закону України «Про використання земель оборони» землі оборони можуть використовуватися для будівництва об'єктів соціально-культурного призначення та житла без зміни їх цільового призначення.

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;

– межі історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури м. Києва (рішення виконкому Київської ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920, 10.10.1988 № 976, розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979, наказ Міністерства культури, туризму України від 23.12.2005 № 1076, наказ Міністерства культури, туризму України від 05.07.2011 № 511/0/16-11).

– 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

– 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. функціональне призначення земельної ділянки - промислова територія,

– функціональне призначення кварталу, переважно промислова та науково-виробнича територія, частково територія громадських будівель і споруд (розрахунковий період), частково територія середньо- та малоповерхової житлової забудови (існуючі) - 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;

– територія кварталу підпадає під програму винесення промислових підприємств з центральної частини міста та реновації застарілого житлового фонду.

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

№ п/п	Найменування	Одиниця виміру	Кількість
1	Площа ділянки	га	3,4238
2	Площа забудови	кв.м.	26120,4
3	Загальна площа громадського-житлового комплексу	кв.м.	260890,0
4	Кількість поверхів	пов.	7-24
5	Загальна кількість машиномісць в паркінгу	м/м	1755

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 та з урахуванням висновків історико-містобудівного обґрунтування погодженого та затвердженого згідно чинного законодавства;

– узгодити проектні рішення в частині визначення максимальної відмітки висоти об'єкта Міноборони України, Укравіатрансу та Укрероруху;

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки

– визначити відповідно до нормативно-правових актів з урахуванням суміжної забудови, згідно вимог ДБН 360-92**, ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території».



3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)

– щільність населення розрахувати з урахуванням вимог ДБН 360-92** в разі прогнозованої, відповідно до містобудівних потреб, житлової площі.

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.

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

– ділянка проектування знаходиться в межах Центрального історичного ареалу, в зоні регулювання забудови I категорії, в межах архітектурної охоронної зони, в межах території та зон охорони пам'яток археології та археологічних об'єктів в межах Києва згідно з рішеннями виконкому Київської міської ради народних депутатів від 10.10.1988 № 976, 16.07.1979 № 920, розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979 та наказом Міністерства культури, туризму України від 05.07.2011 № 511/0/16-11;

– урахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва, згідно зі ст. 5 Закону України «Про основи містобудування»;

– майново-правові питання вирішити в установленому законодавством порядку;

– забезпечити виконання вимог ДБН В.2.3-5-2001 Вулиці та дороги населених пунктів в частині заборони будівництва в межах червоних ліній та передбачити відкриття вул. Анрі Барбюса на всю довжину;

– забезпечити збереження традиційного характеру середовища, історичної забудови та планувальної структури, композиційну узгодженість та стилістичні рішення при проведенні реставрації будинку з оточуючою забудовою;

– виконати вимоги п. п. 2.12, 2.16 ДБН В.2.2-24:2009;

– виконати заходи спрямовані на захист території від зсувів та збереження споруд і будівель, розташованих на зсувонебезпечних



територіях;

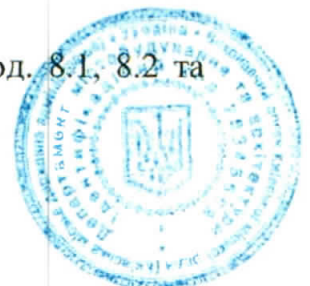
- стадійність проектування визначити згідно з ДБН А.2.2-3-2014;
- черговість будівництва або вимоги щодо виділення пускових комплексів визначити на підставі завдання на проектування;
- передбачити проектування на підставі обмірних креслень та висновків щодо несучої здатності конструкцій та їх експлуатаційної придатності, виконаних спеціалізованою організацією, яка має відповідну ліцензію;
- виконати детальне інженерне обстеження будівлі для врахування його результатів в проекті при коригуванні, добудові сходових клітин, вхідних дверей, внутрішніх інженерних комунікацій і мереж (виконується проектною установою, яка має відповідну ліцензію);
- розробити заходи щодо захисту прилеглих будинків і споруд від руйнації, забезпечити їх стійкість при будівництві (коригуванні) 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;
- замовнику необхідно забезпечити виконання вимог ст. 14, ст. 25 Закону України «Про архітектурну діяльність» для врахування громадської думки та здійснити заходи, передбачені у рішенні Київської міської ради X сесії IV скликання «Про врахування громадських інтересів та захист прав громадян при проведенні містобудівної діяльності в місті Києві»;

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 та охоронних зон об'єктів історико-культурної спадщини;
- забезпечити дотримання інсоляційних вимог щодо суміжної житлової забудови;
- 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 проведення робіт 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 безперебійного інженерного забезпечення прилеглих будівель і споруд;

- проектні рішення та виконавчі креслення надати в управління інженерно-транспортної інфраструктури міста для реєстрації в містобудівному кадастрі, для поновлення топографо-геодезичних матеріалів (відповідно до Постанови Кабінету Міністрів № 1146 від 20.07.2000 п.п. 17, 18) 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»

- складні інженерно-геологічні та техногенні умови передбачають проведення експертизи проекту в частині міцності, надійності та довговічності будинків і споруд, згідно ст. 31 ч. 4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (у разі виявлення за результатами геологічного розрізу);

- 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;

- 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);

- забезпечити виконання вимог щодо захисту ділянки і споруд від



зсувів згідно з технічними умовами та вимогами «Спеціального управління протизсувних підземних робіт» (СУППРу).

– інженерно-геологічні вишукування в процесі будівництва виконати відповідно до п. 3.4 ДБН А.2-1-1 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», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»;

– 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**;

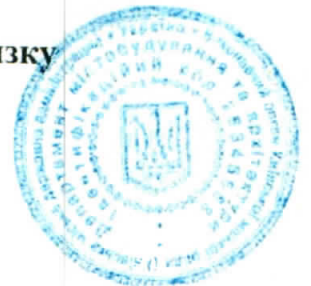
– виконати комплексний благоустрій та озеленення території в т. ч. прилеглої з врахуванням функціонального призначення, особливостей території, її архітектурно-містобудівної значимості, фактичного стану існуючих зелених насаджень і ландшафту, передбачивши додаткову посадку дерев і кущів, а також влаштування 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 врахувати існуючу транспортно-пішохідну схему та розробити раціональну транспортно-пішохідну схему для об'єкта будівництва з забезпеченням відкриття вул. Анрі Барбюса на всю довжину;
- 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;
- передбачити велодоріжки та облаштовані дорожні переходи;
- 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 місця для постійного зберігання автотранспорту (паркінгу), гостьової автостоянки та місця відстою велосипедів зі спеціальним обладнанням згідно вимог табл. 7.4 ДБН 360-92** та ДБН В.2.3-15:2007;
- проектом передбачити необхідну кількість місць паркування автотранспорту;
- 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 при в'їзді до паркінгу та тимчасової автостоянки накопичувальні майданчики, місткість яких визначається згідно п. 5.7 ДБН В.2.3-15:2007.

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини

- виконати вимоги ст. 20 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI від 17.02.2011 року, вимоги Закону України «Про охорону культурної спадщини», рішення виконкому Київської



міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920, розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979, наказу Міністерства культури, туризму України від 05.07.2011 № 511/0/16-11, постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318;

- розробити, погодити та затвердити історико - містобудівне обґрунтування згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 та відповідно до Порядку, затвердженого наказом Державної служби з питань національної культурної спадщини від 10.01.2011 №2;

- забезпечити збереження історично цінного розпланування, забудови, впорядкування та ландшафту;

- проект надати на розгляд та узгодження до відповідних спеціально уповноважених органів охорони культурної спадщини;

- отримати дозвіл Управління охорони культурної спадщини, проектну документацію узгодити з органами охорони культурної спадщини, відповідно до п. 17 ст. 5 Закону України "Про охорону культурної спадщини";

- замовнику повідомити громадськість про майбутнє будівництво та виконати вимоги розпорядження Київської міської державної адміністрації від 12.05.2006 № 817 «Про захист історико-культурного середовища та припинення хаотичної забудови історичної частини м. Києва»;

- забезпечити видове розкриття об'єктів культурної спадщини та зберегти композиційну значимість пам'яток з додержанням відповідності архітектури нових будинків і споруд пам'яткам.

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 можливостям

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

- влаштування пандусів та вхідних площадок виконати поза



– влаштування пандусів та вхідних площадок виконати поза межами червоних ліній вулиць та в межах землекористування (в разі необхідності, виконати за рахунок внутрішнього простору будинку).

Проект розробити з урахуванням нормативно-правових актів у сфері містобудування, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про охорону культурної спадщини», Закону України «Про охорону археологічної спадщини», 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 (зі змінами), 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", ДБН В.1.1.7-2002 "Пожежна безпека об'єктів будівництва", ДБН В.2.2-9-2009 "Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення", ДБН В.2.2-17:2006 "Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення", ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.2.3-4-:2007 "Споруди транспорту. Автомобільні дороги", НАПБ Б.05.019-2005 "Інструкція щодо вимог пожежної безпеки під час проектування автозаправочних станцій", 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 (за умови відповідності вихідним даним для проектування та містобудівній документації).

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

Директор



С. А. Целовальник