



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 вул. Олеся Гончара, 69 у Шевченківському районі м. Києва

Загальні дані

1. Назва об'єкта будівництва:

– Коригування проекту реконструкції незавершеного будівництва адміністративно-готельного та будівництво багатофункціонального комплексу з вбудованим паркінгом.

2. Інформація про замовника:

– ТОВ «Арікс»;
адреса: 04080, м. Київ, вул. Фрунзе, 24-А.

3. Наміри забудови:

– здійснити реконструкцію незавершеного будівництва адміністративно-готельного комплексу – I черга та будівництво багатофункціонального комплексу з вбудованим паркінгом – II черга

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта:

– вул. Олеся Гончара, 69 у Шевченківському районі м. Києва.

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

– Державний акт на право власності на земельну ділянку від 26.04.2010 № 01-8-00218, зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

– Свідоцтво про право власності на нерухоме майно індексний номер 16451345 від 21.01.2014;

– Свідоцтво про право власності на нерухоме майно індексний номер 16444243 від 21.01.2014;

– оформлення земельної ділянки обліковий код 88:196:004 вирішити в установленому чинним законодавством порядку.

6. Площа земельної ділянки:

– 0,1375 га (згідно з Державним актом на право власності на земельну ділянку від 26.04.2010 № 01-8-00218).

– 0,0511 га (згідно Свідоцтва на право власності на нерухоме майно індексний номер 16451345 від 21.01.2014; Свідоцтва на право власності на нерухоме майно індексний номер 16444243 від 21.01.2014) земельна ділянка обліковий номер код 88:196:004 знаходиться в процесі оформлення права

ДМА вхідний від 04.06.2014р. № 7421/07-1-14



власності.

7. Цільове призначення земельної ділянки:

– Реконструкція об'єкта незавершеного будівництва – адміністративного будинку під адміністративно-готельний комплекс з подальшими його експлуатацією та обслуговуванням (згідно з Державним актом на право власності на земельну ділянку від 20.04.2010 № 01-8-00218).

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:

– відповідно до Генерального плану міста Києва та його приміської зони до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, територія за функціональним призначенням належить до середньоповерхової житлової забудови;

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

– за намірами замовника, у складі містобудівного розрахунку:

№	Найменування	Показники
1	Загальна площа земельної ділянки	0,188698га
2	Площа забудови	1565,19 м ²
3	Загальна площа приміщень комплексу, в т.ч.:	17107,32 м ²
	- адміністративно-готельний комплекс	13423,14 м ²
	- багатофункціональний комплекс з автоматичним паркінгом	3656,16 м ²
	- генераторна	28,02 м ²
4	Будівельний об'єм	85 023,38 м ³
5	Загальна кількість машино місць в паркінгу	44 шт.
6	Поверховість	22 пов.
7	Ступінь вогнестійкості	I
8	Категорія складності	V
9	Клас наслідків (відповідності) об'єкту	ССЗ

ТЕП уточнити на подальших стадіях проектування на підставі погодженого проекту будівництва адміністративно-готельного комплексу від 25.04.05 № 0280-а-04 та з врахуванням висновків історико-містобудівного обґрунтування погодженого та затвердженого згідно чинного законодавства. Висотність обмежити за результатами висновків історико-містобудівного обґрунтування.

Містобудівні умови та обмеження

1. Гранично допустима висота будівель:

– визначити відповідно до погодженого проекту будівництва



адміністративно-готельного комплексу від 25.04.05 №0280-а-04. Остаточна висота будівлі уточнюється історико-містобудівним обґрунтуванням, розробленим, погодженим та затвердженим згідно з чинним законодавством та за умови дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд;

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:

– визначити відповідно до нормативної документації.

3. Максимальна допустима щільність населення (для житлової забудови):

– не розраховується.

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 ліній забудови оточуючих вулиць, за межами червоних ліній вулиці Олеся Гончара 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):

– об'єкт будівництва знаходиться в Центральному історичному ареалі, в зоні регулювання забудови II-ї категорії (рішення Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804 «Про затвердження Генерального плану м. Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 р.»);

– проектування вести відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про охорону культурної спадщини» та чинних керівних архітектурно-містобудівних документів, вимог Державних будівельних норм України та інших нормативних документів;

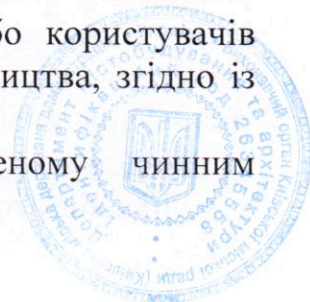
– виконати вимоги щодо охорони культурної спадщини (відповідно до статусу території);

– замовнику 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";

– комплексно вирішити забудову кварталу, з врахуванням існуючої забудови на суміжних ділянках для досягнення єдиного об'ємно-просторового рішення, та для влаштування комплексного благоустрою та озеленення кварталу;

– врахувати 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;



- отримати згоду на будівництво у співвласника будинку;
- розробити заходи щодо захисту прилеглих будинків від руйнації, забезпечення їх стійкості при будівництві;
- врахувати функціональне призначення суміжних земельних ділянок та види використання об'єктів;
- 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;
- при необхідності, забезпечити виконання вимог земельного сервітуту з забезпеченням інженерно-транспортного обслуговування забудови кварталу, відповідно до глави 16 Земельного кодексу України.

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

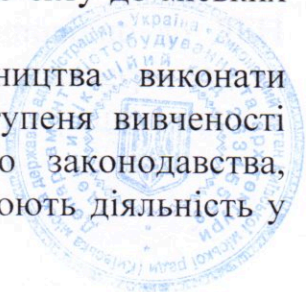
- визначити з урахуванням протипожежних, санітарних, побутових відступів від існуючих будинків та запроектованих споруд на суміжних територіях, вимог ДБН 360-92** (п. 3.13, табл. 1 дод. 3.1), ДБН В.1.1-7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» (табл. 4), згідно погодженої проектної документації;
- витримати інсоляційні відстані для суміжної житлової забудови;

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій:

- витримати охороні 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 мереж в Управлінні інженерно-транспортної інфраструктури міста;
- забезпечити безперебійне інженерне обслуговування прилеглої забудови;
- 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. 16) 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»:

- отримати необхідні технічні умови на приєднання об'єкту до міських інженерних мереж та технічні умови ПрАТ «СУППР»;
- 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.

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

– виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території;

– передбачити збереження зелених насаджень від пошкодження будівельною технікою;

– 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» та розпорядження Київської міської державної адміністрації від 27.06.2007 № 811 «Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва»;

– передбачити зовнішнє художнє освітлення об'єкта та освітлення прилеглої території;

– в складі проектної документації розробити план благоустрою та озеленення 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.

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку:

– врахувати існуючу транспортно-пішохідну схему та в складі проекту розробити раціональну транспортну модель вул. Олеся Гончара та прилеглому кварталу з виїздом на площу Перемоги (з розрахунком навантаження, з заїздами та виїздами) для об'єкта будівництва;

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

– влаштувати зручний та безпечний заїзд згідно з технічними умовами Управління ДАІ ГУ МВС України в м. Києві та вимог ДБН 360-92**;

– 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».

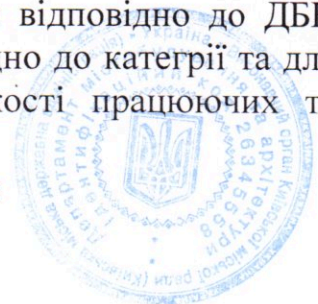
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту:

– передбачити місця для постійного зберігання автотранспорту та гостьові автостоянки в межах відводу та за рахунок власної території;

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

– розрахункову кількість машино-місць визначити відповідно до ДБН В.2.2-20:2008 – «Будинки і споруди – готелі» відповідно до категрії та для будівель офісного призначення залежить від кількості працюючих та відвідувачів згідно табл. 7.6. ДБН 360-92**.

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини:



– оскільки об'єкт будівництва знаходиться в Центральному історичному ареалі (рішення Київської міської ради від 28.03.2002 №370/1804 «Про затвердження Генерального плану м. Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року») та до зони регулювання забудови II-ї категорії (згідно схеми меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури м. Києва), необхідно розробити, погодити та затвердити історико-містобудівне обґрунтування згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318;

– проектну документацію узгодити з місцевим органом у сфері охорони культурної спадщини і з Департаментом культурної спадщини та культурних цінностей Міністерства культури України.

Проект розробити відповідно до чинних керівних архітектурно-містобудівних документів, вимог Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів (наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 № 45), вимог ДБН А.2.2-3-2012 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських населених пунктів», ДБН В.1.1.7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.2.2-9-99 «Будівлі і споруди. Громадські будинки та споруди.», ДБН В.2.2-17-2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та інших.

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

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

Директор



С.А. Целовальник