



КИЇВ МІСТОБУДУВАННЯ

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 вул. Жилянській, 96-а у Голосіївському районі м. Києва

Загальні дані:

- 1. Назва об'єкта будівництва**
 - Будівництво офісно-житлового та готельного комплексу з допоміжними приміщеннями та паркінгом
- 2. Інформація про замовника**
 - Товариство з обмеженою відповідальністю «Науково-виробниче підприємство «РЕСТІН»;
 - вул. Гарматна, 6, м. Київ, 03067.
- 3. Наміри забудови**
 - будівництво офісно-житлового та готельного комплексу з допоміжними приміщеннями та паркінгом.
- 4. Адреса будівництва або місцерозташування об'єкта**
 - вул. Жилянська, 96-а у Голосіївському районі м. Києва
- 5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою**
 - договір оренди земельної ділянки, зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 03.02.2011р. №79-6-00803).
- 6. Площа земельної ділянки**
 - площа 5401 кв.м. (згідно з договором оренди земельної ділянки, зареєстрованим Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 03.02.2011р. №79-6-00803).
- 7. Цільове призначення земельної ділянки**
 - для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-житлового комплексу з допоміжними приміщеннями та паркінгом.

вхідний № 1016/07-1-13 від 05.02.2014



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).

9. Функціональне призначення земельної ділянки

– територія належить до середньоповерхової житлової 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 розробленого Товариство з обмеженою відповідальністю «МЖКОБОЛОНЬПРОЕКТ» (ліцензія від 08.11.2011 серія АВ № 596678):

	Найменування	Одиниці виміру	Показники
1	Площа земельної ділянки	м ²	0,5401
2	Площа забудови, в т.ч.: 1 черга забудови (готельний комплекс); 2 черга забудови (офісно-житловий комплекс)	м ²	2 323 1 168 1 155
3	Загальна площа забудови, в т.ч.: 1 черга забудови (готельний комплекс); 2 черга забудови (офісно-житловий комплекс)	м ²	21 031 6 808 14 223
4	Кількість поверхів, в т.ч.: 1 черга забудови (готельний комплекс); 2 черга забудови (офісно-житловий комплекс)	пов.	3,7,6,16 3,7 6,16



5	Кількість машино-місць (паркінг) в т.ч.: 1 черга забудови (готельний комплекс); 2 черга забудови (офісно-житловий комплекс)	м-м	19 59
6	Загальна площа громадського будинку, в т.ч. - Готель на 73 номери - Паркінг на 19 м-м - Вбудована ТП	м ²	6 808,0 6 092,0 599,0 117,0
7	Корисна площа громадського будинку, в т.ч. - Готель на 73 номери - Паркінг на 19 м-м - Вбудована ТП	м ²	5 964,0 5 278,0 575,0 117,0
8	Розрахункова площа готелю	м ²	4 090,0
9	Кількість квартир: - 1-кімнатних - 2-кімнатних - 3-кімнатних - 4-кімнатних - 5-кімнатних - 6-кімнатних	шт.	73 15 19 27 9 2 1
10	Площа квартир	м ²	7 256,69
11	Загальна площа квартир	м ²	7 319,99
12	Площа житлового будинку в т.ч.: - Житлової частини - Вбудованих приміщень - Паркінг на 59 м-м	м ²	14 223,33 11 575,93 216,60 2 430,80

ТЕП уточнити з врахуванням забезпечення мешканців та відвідувачів житлового будинку, об'єктами соціально-культурного призначення необхідною кількістю машино-місць, прибудинкових майданчиків, тощо.
ТЕП уточнити на подальших стадіях проектування з врахуванням висновків історико-містобудівного обґрунтування погодженого та затвердженого згідно чинного законодавства.



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, висновків історико-містобудівного обґрунтування та відповідно до Генерального плану розвитку міста, розробленого інститутом "Київгенплан" АТ "Київпроект", затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804 ;
 - урахувати з суміжною територією «Музей видатних діячів української культури Лесі Українки, Миколи Лисенка, Панаса Саксаганського, Михайла Старицького;
 - в разі проектування об'єкту вище 50 метрів отримати погодження для визначення максимальної висоти Міноборони України, Укрвіатрансу та Украероруху та підтвердити інсоляційним розрахунком стосовно оточуючої існуючої забудови.
- 2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки**
 - визначити відповідно до нормативно-правових актів при умові раціонального використання земельної ділянки.
- 3. Максимально 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 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)**
 - ділянка проектування знаходиться в межах Центрального історичного ареалу, в зоні регулювання забудови II категорії (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);
 - виконати у повному обсязі вимоги ДБН В.1.2-12-2008 "Будівництво в умовах ущільнення забудови. Вимоги безпеки";



- врахувати вимоги розділу 11 ДБН 360-92**;
- врахувати функціональне призначення суміжних земельних ділянок, види використання об'єктів та їх архітектурно-історичну значимість;
- 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, в тому числі отримати згоду власників суміжних будівель на виконання робіт;
- передбачити умови щодо збереження дитячого майданчика та забезпечення комплексної забудови території, 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 з 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);
- 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 історично сформованим середовищем;
- 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;
- 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. 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.

– стіну паркінгу розмістити на власній території із відступом від меж сусідньої земельної ділянки на відстань яка враховує виконання будівельних робіт;

– витримати відстань від майданчиків до житлових та громадських будинків у відповідності до п. 3.16 табл. 3.2 ДБН 360-92**;

– передбачити проїзд між проектуємим та існуючим будинком №96 по вул. Жиллянська у відповідності до п. 3.4 ДБН 360-92**.

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій

– витримати охоронні зони згідно ДБН 360-92** дод. 8.1, 8.2, 8.3 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;

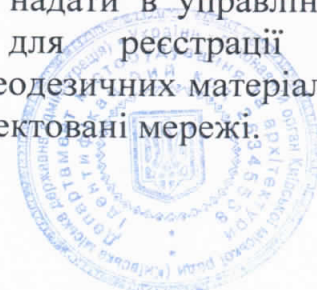
– отримати необхідні технічні умови на приєднання об'єкту до міських інженерних мереж;

– передбачити застосування енергозберігаючих технологій;

– розробити заходи щодо збереження безперебійного інженерного забезпечення прилеглих будинків;

– в разі необхідності виконати винесення інженерних мереж за рахунок власної території;

– 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 виконують 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";

– при необхідності передбачити організацію території із висадкою санітарно-захисних зелених насаджень;

– 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 та схему організації руху;

– 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 за рахунок власної території;

– 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;

– 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 1000 чел.);

– передбачити при в'їзді до паркінгу та тимчасової автостоянки накопичувальні майданчики, місткість яких визначається згідно п. 5.7 ДБН В.2.3-15:2007;

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

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", "Про охорону археологічної спадщини", рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920, розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979;

– виконати вимоги та умови викладені у висновку Головного управління охорони культурної спадщини, який містить "Вимоги і умови щодо охорони пам'яток історії, культури та історичного середовища";

– отримати позитивний висновок Міністерства культури України (Департаменту культурної спадщини та культурних цінностей)

– отримати позитивний висновок та дозвіл на проведення робіт Головного Управління охорони культурної спадщини;

– отримати висновок Інституту Археології НАН України щодо наявності археологічного культурного шару і заходів з його збереження або дослідження

– 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;

- історико-архітектурну довідку замовити до початку проектування;
- забезпечити збереження предметів охорони об'єкта культурної спадщини розташованих в кварталі проектування;
- проект розглянути на засіданні Київської організації Ради Українського товариства охорони пам'яток історії та культури;
- забезпечити збереження історично цінного розпланування, забудови, впорядкування та ландшафту;
- проект надати на розгляд та узгодження до відповідних спеціально уповноважених органів охорони культурної спадщини;
- забезпечити видове розкриття об'єктів культурної спадщини та зберегти композиційну значимість пам'яток з додержанням відповідності архітектури нових будинків і споруд пам'яткам;
- про архітектурні перетворення рекомендовано завчасно інформувати Центр Всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

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.2.2-9-2009 "Будинки і споруди. Громадські будинки та споруд. Основні положення", ДБН В.2.3-15:2007 "Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів", 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 офісно-житлового та готельного комплексу з
допоміжними приміщеннями та паркінгом.

Директор



С. А. Целовальник