



КИЇВГОЛОВАРХІТЕКТУРА

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ
01001, м. Київ-1, вул. Хрещатик, 32, тел.: (044) 254 15 45, тел./факс: 279 41 67, <http://www.grad.kiev.ua>

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

По вул. Госпітальна, 4 у Печерському районі м. Києва

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва

– Будівництво житлового будинку з підземним паркінгом та об'єктами соціально-побутового призначення та благоустрій території.

2. Інформація про замовників

- Товариство з обмеженою відповідальністю "ЛОТА – МНВ";
- 03127, м. Київ, просп. 40-річчя Жовтня, 89;
- Товариство з обмеженою відповідальністю "ЛД-ПЕРСПЕКТИВА";
- 04073, м. Київ, просп.Московський, 23.

3. Наміри забудови

– реконструкція існуючої забудови і подальше будівництво житлового будинку з підземним паркінгом та об'єктами соціально-побутового призначення та благоустрій території на період Євро-2012.

4. Адреса будівництва або місцезорозташування

- вул. Госпітальна, 4, Печерський район.

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

- Державний акт на право власності на земельну ділянку від 11.06.2009 № 02-8-00228;
- Державним актом на право власності на земельну ділянку, зареєстрованим Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 18.12.2009 № 02-8-00264;
- Договір оренди земельної ділянки, зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 28.08.2003 № 82-6-00110.

6. Площа земельної ділянки

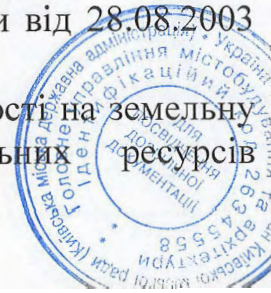
- в межах земельних ділянок загальною площею 1,15373 га, в т. ч.:
- 0,3877 га, згідно Договору оренди земельної ділянки від 28.08.2003 № 82-6-00110.
- 1,1503 га, згідно з Державним актом на право власності на земельну ділянку, зареєстрованим Головним управлінням земельних ресурсів

ГКА вхідний № 3399/0/120-12 від 03.03.2012

347178

Київська міська державна адміністрація
№3265/0/18-1/009-12 від 15.03.2012

арк. 7



виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 11.06.2009 № 02-8-00228;

– 1,7079 га, згідно з Державним актом на право власності на земельну ділянку, зареєстрованим Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 18.12.2009 № 02-8-00264.

7. Цільове призначення земельної ділянки

– відповідно до Державного акту на право власності на земельну ділянку – будівництво, експлуатація та обслуговування офісно-житлового, розважального центру з зонами відпочинку та підземним паркінгом;

– відповідно до Державного акту на право власності на земельну ділянку – експлуатація та обслуговування готельного комплексу;

– відповідно до договору оренди земельної ділянки – будівництво культурно-адміністративних будівель.

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 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 громадських будівель та споруд - відповідно до Генерального плану міста 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 та містобудівного розрахунку, розробленого ДП "Виробничо-технічна агенція":

1	Площа ділянки благоустрою до Євро-2012	1,1503 га
---	--	-----------

2	Загальна площа ділянок під забудову	3,2459 га
3	Площа забудови	1200,00 кв. м.
3	Загальна площа будинку в т.ч.	83 500,00 кв. м.
	А. житлової частини	69 000,00 кв. м.
	Б. вбудованих приміщень в т.ч.	9 500,00 кв. м.
4	Кількість машино/місць в підземному паркінгу	575 м/м



Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівель

- відповідно до погодженої Головним управлінням містобудування та архітектури проектної документації;
- гранично допустиму висоту визначити з урахуванням висновків історико-містобудівного обґрунтування, розробленого та погодженого Міністерством культури України (Державна служба з питань національної культурної спадщини), при умові дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки

- визначити відповідно до нормативно-правових актів з урахуванням раніше погоджених проектних рішень (Генеральний план 07 № 123 від 23.03.2006).

3. Максимальна допустима щільність населення (для житлової забудови)

- встановити гранично допустиму щільність забудови на виконання чинних нормативно-правових актів (табл. 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 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 захисті смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони)

- ділянка проектування знаходиться в межах Центрального історичного ареалу, в зоні регулювання забудови І 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);

- 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;

- передбачити умови щодо забезпечення мешканців будинку об'єктами соціальної сфери (дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об'єкти охорони здоров'я тощо);

- в об'ємно-просторовому рішенні забезпечити узгодженість з оточуючим 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 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, 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.

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;

- при необхідності винесення інженерних мереж виконати в межах своєї ділянки;

- виконати вибірку раніше запроектованих проектних рішень та мереж в Управлінні планування та регулювання забудови міста і в Управлінні інженерної інфраструктури міста;

- отримати необхідні технічні умови (або продовжити термін дії) на приєднання об'єкту до міських інженерних мереж;

- передбачити енергозберігаючі технології;

- розробити заходи щодо безперерійного інженерного забезпечення прилеглих будинків;

- проектні рішення та виконавчі креслення надати в управління інженерної 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"

- 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;

- 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 ПрАТ "Спеціального управління протизсувних підземних робіт" (СУППРу).

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

- 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 з врахуванням функціонального призначення, особливостей території, їх архітектурно-містобудівної значимості, фактичного стану існуючих зелених насаджень і ландшафту, передбачивши додаткову посадку дерев і кущів, а також влаштування квітників і газонів;

- при необхідності 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", розпорядження Київської міської державної адміністрації від 27.06.2007 № 811 "Про затвердження порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва" з урахуванням вимог Закону України "Про мораторій на видалення зелених насаджень на окремих об'єктах благоустрою зеленого господарства м. Києва" № 2739-VI від 02.12.10р.;

- дотримання відстані 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;

- із врахуванням існуючої дорожньо-транспортної схеми;

- передбачити влаштування безпечних під'їздів автотранспорту та тротуарів для руху пішоходів згідно з технічними умовами ДАІ та вимогами ДБН 360-92** та ДБН В.2.3-5-2001;

- отримати попередній висновок управління ДАІ ГУМВС України в м. Києві щодо відповідності об'єкту умовам безпеки дорожнього руху згідно



вимог Законів України "Про дорожній рух", "Про благоустрій території";

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

- при необхідності 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 підземного паркінгу або 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 в межах відводу.

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини

- виконати вимоги ст. 20 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" № 3038-VI від 17.02.2011 року;

- виконати 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;

- 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;

- розробити, погодити та затвердити історико-містобудівне обґрунтування згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 р. № 318;

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

- забезпечити збереження предметів охорони об'єктів культурної спадщини, розташованих поруч з ділянкою проектування;

- отримати позитивний висновок Міністерства культури України (Державна служби з питань національної культурної спадщини);

- показників проект погодити з відповідними спеціально уповноваженими органами охорони культурної спадщини Міністерством культури України (Державна служби з питань національної культурної спадщини) та при необхідності розглянути проект будівництва на засіданні Київської організації – Українського товариства охорони пам'яток історії та культури (УТОПШК).

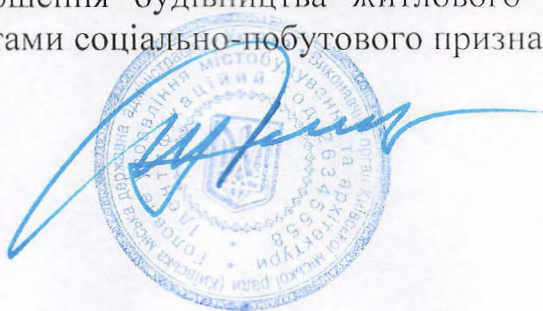


Проект розробити відповідно до чинних керівних нормативно-правових актів у сфері містобудування, будівельних норм, державних стандартів і правил, вимог Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 № 45, з урахуванням вимог ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів», ДБН А.2.2-3-2012 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-24.2009 «Будинки, споруди. Проектування висотних житлових і громадських будинків», ДБН В.1.1.7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», 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.2.2-20:2008 «Будівлі і споруди. Готелі», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі» та інших.

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 житлового будинку з підземним паркінгом та об'єктами соціально-побутового призначення.

Директор



С. А. Целовальник