



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

На просп. 40-річчя Жовтня, 6 у Голосіївському районі м. Києва

Загальні дані:

- 1. Назва об'єкта будівництва**
 - Будівництво багатофункціонального спортивно-розважального і торгівельного комплексу з паркінгом та готелем.
- 2. Інформація про замовника**
 - Землекористувач: Публічне акціонерне товариство «Київгума»
 - просп. 40-річчя Жовтня, 6, м. Київ, 03039;
 - Замовник: Товариство з обмеженою відповідальністю «ЮНАЙТЕД БАСКЕТБОЛ ІНВЕСТМЕНТ»
 - вул. Володимирська, 12, м. Київ, 03148.
- 3. Наміри забудови**
 - будівництво багатофункціонального спортивно-розважального і торгівельного комплексу з паркінгом та готелем. І черга будівництва: Багатофункціональна спортивно-розважальна арена з паркінгом та енерготехнічним блоком.
- 4. Адреса будівництва або місцерозташування об'єкта**
 - просп. 40-річчя Жовтня, 6 у Голосіївському районі м. Києва.
- 5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою**
 - рішення КМР від 22.05.2013 №528/9585 «Про поновлення договору оренди та зміну виду використання земельних ділянок ПАТ «Київгума» на просп.40-річчя Жовтня, 6 у Голосіївському районі м. Києва»;
 - витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності індексний номер витягу 17500980 від 07.02.2014 (номер запису про право власності 4602483, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 174710180000);



вхідний № 3388/07-1-14 від 21.03.2014



– витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності індексний номер витягу 17496316 від 07.02.2014 (номер запису про право власності 4601229, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 174860880000);

– витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності індексний номер витягу 17498130 від 07.02.2014 (номер запису про право власності 4601703, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1746466280000).

6. Площа земельної ділянки

– площа 8,6205 га (згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності індексний номер витягу 17500980 від 07.02.2014 (номер запису про право власності 4602483, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 174710180000));

– площа 0,2496 га (згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності індексний номер витягу 17496316 від 07.02.2014 (номер запису про право власності 4601229, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 174860880000));

– площа 0,0084 га (згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності індексний номер витягу 17498130 від 07.02.2014 (номер запису про право власності 4601703, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1746466280000)).

7. Цільове призначення земельної ділянки

– для будівництва, реконструкції та обслуговування багатофункціонального спортивно-розважального торговельного комплексу з паркінгом та готелем.

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

– територія належить до промислової зони, 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:



	Найменування	Одиниця виміру	Показники
I черга будівництва			
1	Площа ділянки	га	6,9250
2	Площа забудови	м ²	29115,0
3	Загальна площа, в т. числі: - Аренди - Паркінгу - Енерготехнічний блок	м ²	97165,0 52230,0 45144,0 209,0
4	Кількість поверхів: - Аренди - Паркінгу - Енерготехнічний блок	пов.	5 (5-й технічний) 9 (покрівля використав. для стоянки автомобілів) 1
5	Місткість будівель, в т. числі: - Аренди - Паркінгу	глядачів м-м	15085 1144
6	Корисна площа, в т. числі: - Аренди - Паркінгу - Енерготехнічний блок	м ²	85047,5 452160,0 40032,5 201,0
7	Кількість створених робочих місць (постійних)		58
II черга будівництва			
8	Торговельний комплекс: - Поверховість - Загальна площа - Площа забудови	пов. м ² м ²	8 30000,0 3750,0
9	Готельний комплекс - Місткість - Поверховість - Загальна площа - Площа забудови	гот.номер. пов. м ² м ²	800 24/4 42000,0 4400,0

ТЕПи I черги скориговані при подальшому проектуванні, з урахуванням Програми підготовки та проведення Євро – 2015.
Стадійність проектування: ЕП, П, Р.
Орієнтовна категорія складності V.



Містобудівні умови та обмеження:

1. **Граничнодопустима висота будівель**

– визначити відповідно до нормативно-правових актів з врахуванням планувальних обмежень відповідно до ДПТ.

2. **Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки**

– площа забудови повинна бути не більше ніж 60 % від площі ділянки, озеленення – не менше 40 % від площі 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)**

– 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";

– проектування затверджувальної стадії вести в межах землекористування;

– на підставі опорного плану у відповідності з концептуальними проектними рішеннями, з виділенням та урахуванням існуючих містобудівних обмежень щодо забудови даної території (охоронні, санітарні зони, нормативні відстані, тощо) розробити перспективну схему розвитку території та визначити етапи її реалізації. При цьому, I етапом реалізації має стати будівництво об'єктів, необхідних для проведення баскетбольного чемпіонату Європа-2015;

– по кожному з етапів опрацювати схеми організації руху транспорту та пішоходів з розрахунками машино - та пасажиропотоків, нормативної кількості забезпечення місцями паркування, необхідного обсягу громадського транспорту та визначенням місць для його зупинок, тощо.

– майново-правові питання вирішити в установленому чинним законодавством порядку;



- за необхідності, забезпечити виконання вимог земельного сервітуту відповідно до глави 16 Земельного кодексу України;
- забезпечити дотримання необхідних планувальних, санітарно-гігієнічних та пожежних розривів від будівель та споруд на суміжних ділянках;
- врахувати потреби людей з обмеженими фізичними можливостями;
- передбачити влаштування пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, додаткового освітлення тощо;
- передбачити основні типологічні вузли громадських приміщень для людей з обмеженими фізичними можливостями;
- передбачити реконструкцію каналізаційного русла р. Совка;
- дотримуватись вимог Водного 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).

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій

- створити та забезпечити умови вільного доступу для прокладання нових, реконструкції та експлуатації існуючих інженерних мереж та споруд, що знаходяться в межах зазначеної території;
- забезпечити безперебійне інженерне обслуговування прилеглої забудови;
- виконати вибірку раніше запроектованих проектних рішень та мереж в Управлінні регулювання забудови міста і в Управлінні інженерно-транспортної інфраструктури міста;
- витримати охоронні зони згідно з ДБН 360-92** від запроектованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню;
- отримати необхідні технічні умови на приєднання об'єкту до міських інженерних мереж;
- 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 в процесі будівництва виконати відповідно до ДБН А.2.1-1-2008, норм чинного законодавства, нормативних актів, які регулюють діяльність у відповідних сферах та на конкретній території, з дотриманням вимог цивільного захисту у сфері техногенної безпеки, охорони праці та навколишнього середовища;

– виконати (при необхідності).

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

– забезпечити виконання вимог Закону України "Про благоустрій населених пунктів";

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

– 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. При необхідності передбачити організацію території із висадкою санітарно-захисних зелених насаджень.

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку

– розробити транспортно-пішохідну схему та розрахунок впливу об'єкту та транспортну інфраструктуру міста в кварталі обмеженому вулицями: бульв.Дружби Народів, вул.Кіквідзе, вул.Наддніпрянське шосе щодо збільшення інтенсивності руху з розрахунком існуючої та перспективної пропускної здатності та вплив на них комплексу, в частині обґрунтування можливості розміщення згаданого;

– відстані до стоянок легкових автомобілів запроектувати згідно з вимогами п. 7.50 ДБН 360-92** (адмінбудівлі, офіси);

– в складі проекту врахувати існуючу транспортно-пішохідну схему та розробити пішохідну схему для будівництва;

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

– застосувати для покриття проїздів, під'їздів, майданчиків – тверде покриття;

– 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".



– 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;

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

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

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту

– передбачити будівництво 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;

– розрахункову кількість машино-місць визначити відповідно до ДБН 360-92** (п. 7.51 табл. 7.6).

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини

– згідно історико-архітектурної довідки, підготовленої Київським науково-методичним центром по охороні, реставрації та використанню пам'яток історії, культури і заповідних територій (2013р.) до Державного реєстру нерухомих пам'яток України слід включити як пам'ятки промислової архітектури місцевого значення щойно виявлені об'єкти культурної спадщини: браму з прилягаючим корпусом контори заводу; 3-поверховий виробничий корпус №1 (цех №2 у відповідних межах);

– пам'ятки за адресою: просп. 40-річчя Жовтня, 6;

– брама з адмінкорпусом Казенного винного складу №2 (Завод «Червоний гумовик») 1899 р. щойно виявлена пам'ятка архітектури та містобудування – Наказ Головного управління охорони культурної спадщини від 25.06.2011 №10/38-11;

– Завод «Червоний гумовик» 1899 р. – Рішення виконкому Київської міської ради народних депутатів від 27.01.70 №159 - щойно виявлена пам'ятка історії;

– корпус виробничий №1 (1899р.) щойно виявлена пам'ятка архітектури та містобудування – Наказ Головного управління охорони культурної спадщини від 10.06.2011 №10/34-11;

– проектом забезпечити збереження об'єктів культурної спадщини як під час робіт, так і при подальшій експлуатації;



– за необхідності забезпечити проведення протиаварійних та консерваційних робіт на пам'ятках.

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.1.2-12-2008 "Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки", ДБН В.2.3-15:2007 "Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів", ДБН В.2.2-13-2003 "Будинки і споруди. Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди", ДБН В.2.2-20:2008 "Будівлі і споруди. Готелі", 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 багатофункціонального спортивно-розважального і торговельного комплексу з паркінгом та готелем. І черга будівництва: Багатофункціональна спортивно-розважальна арена з паркінгом та енерготехнічним блоком на просп. 40-річчя Жовтня, 6 у Голосіївському районі м. Києва.

Директор



С. А. Целовальник