



КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ МІСТОБУДУВАННЯ, АРХІТЕКТУРИ ТА
ДИЗАЙНУ МІСЬКОГО СЕРЕДОВИЩА

01001 м. Київ, вул. Хрещатик, 32, тел. 235-10-25

15.06.10 № 009-254

**МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ
ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

для проектування будівництва

багатофункціонального комплексу громадського призначення
на просп. 40-річчя Жовтня, 8 у Голосіївському районі м. Києва

1. Замовник: ТОВ "Комплекс Жовтневий 40"

2. Підставою для розробки містобудівних умов і обмежень є:

– державний акт на право власності на земельну ділянку від
12.08.2008 № 07-8-00258;

– лист-дозвіл від 09.06.2010 № 001-463 на виконання проектно-
вишукувальних робіт на будівництво багатофункціонального комплексу
громадського призначення на просп. 40-річчя Жовтня, 8 в Голосіївському
районі м. Києва;

– лист-заява замовника на розроблення містобудівних умов і
обмежень забудови земельної ділянки № 29-06 (вхідний № 5590 від
10.06.2010 Головного управління містобудування, архітектури та дизайну
міського середовища);

– 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.

3. До заяви додаються:

– висновок Головного управління містобудування, архітектури та
дизайну міського середовища від 14.06.2010 № 21-390 про відповідність

намірів забудови земельної ділянки Правилам забудови м. Києва, містобудівній документації;

- договір купівлі-продажу будівель від 25.10.2007 реєстр. № 2654;
- реєстраційний напис № 7 на правовстановлювальному документі БТІ від 30.10.2007 реєстр. № 283-52;
- передпроектні пропозиції розроблені ТОВ "Інститут міського цивільного проектування";
- фотофіксація ділянки проектування;
- черговий кадастровий план (витяг з бази даних Державного земельного кадастру), виготовлений КП "Київський інститут земельних відносин".

4. Вид об'єкта містобудування:

- громадське будівництво.

5. Площа земельної ділянки: 30 000 м²,

згідно з державним актом на право власності на земельну ділянку від 12.08.2008 № 07-8-00258.

6. Граничний відсоток забудови земельної ділянки (%):

- визначити проектною документацією відповідно до ДБН Б.2.2-24-2009 "Будинки споруди. Проектування висотних житлових і громадських будинків".

7. Гранична щільність забудови земельної ділянки (кв. м.) корисної площі/га, осіб/га:

- встановити гранично допустиму щільність забудови на виконання ст. 22 Закону України "Про планування та забудову територій", згідно ДБН 360-92** (при умові розрахунку відповідно до табл. 6.1*), Правил забудови м. Києва та інших нормативно-правових актів.

8. Гранична висота будівлі/споруди (м):

- визначити відповідно до ДБН Б.2.2-24-2009 "Будинки споруди. Проектування висотних житлових і громадських будинків", з урахуванням проектних рішень транспортної розв'язки "Московська площа" та суміжних землекористувачів.

9. Мінімальні відступи будівлі/споруди від меж земельної ділянки: фронтальної, тильної, бокових (м):

- визначити проектною документацією з урахуванням охоронних зон інженерних мереж, протипожежних, санітарних, побутових відступів від існуючих та перспективних будинків та споруд, вимог ДБН 360-92**.

10. Мінімальні відступи будівлі/споруди від червоних ліній вулиць (м):

- відстані від червоної лінії до будівлі громадського призначення

не нормується;

– 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, згідно з п. 2.3.17 Правил забудови міста Києва, затверджених рішенням Київської міської ради від 27.01.2005 № 11/2587, та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

11. Мінімальні відступи будівлі/споруди від суміжних будівель/споруд (м):

– визначити проектною документацією, 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.

12. Інші планувальні обмеження:

– черговість будівництва або вимоги щодо виділення пускових комплексів визначити на підставі завдання на проектування, затвердженого і погодженого згідно чинного законодавства;

– врахувати проектні рішення будівництва транспортної розв'язки на Московській площі, метрополітену, проектні розробки забудови території ВАТ "Київгума" та Деміївського ринку;

– отримати експертний висновок від МіськСЕС по проекту;

– знесення аварійних будівель та споруд здійснити відповідно до вимог чинного законодавства;

– створити та забезпечити умови вільного доступу для прокладання нових, реконструкції та експлуатації існуючих інженерних мереж та споруд, що знаходяться в межах зазначеної території;

– **врахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце реконструкції з будівництвом, згідно із ст. 5 Закону України "Про основи містобудування";**

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

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

– в об'ємно-просторовому рішенні забезпечити створення виразного містобудівного акценту та композиційну узгодженість з оточуючим середовищем;

– витримати охоронні зони згідно ДБН 360-92** дод. 8.1, 8.2 від запроектованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають

перенесенню;

- врахувати результати висновку щодо забезпечення інсоляції та освітленості оточуючих та запроектованих будинків на суміжних ділянках;

- виконати вимоги, викладені в листі Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 14.06.2010 № 21-390;

- проект погодити відповідно до ДБН А.2.2-3-2004 "Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва", Правил забудови міста Києва, затверджених рішенням Київської міської ради від 27.01.2005 № 11/2587 (із змінами та доповненнями);

- проект в повному обсязі погодити з МіськСЕС, Головним управлінням МНС України в м. Києві (пожежна охорона), ГУ МВС України.

13. Вимоги до організації під'їздів до будівлі/споруди, пішохідних переходів, місць паркування транспортних засобів:

- в складі проекту розробити транспортно-пішохідну схему та погодити з Інститутом "Київдормістпроект";

- передбачити влаштування окремих стоянок для автомобілів інвалідів;

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

- автостоянки для тимчасового зберігання більше 50 автомобілів повинні мати не менше двох в'їздів - виїздів;

- в залежності від намірів забудови земельної ділянки, вимоги до місць паркування транспортних засобів визначаються згідно з ДБН 360-92**;

- передбачити при в'їзді до паркінгу, тимчасової автостоянки накопичувальний майданчик місткість якого визначається п. 5.7 ДБН В.2.3-15:2007;

- влаштувати зручний та безпечний заїзд згідно з технічними умовами Управління ДАІ та згідно ДБН 360-92**;

- передбачити забезпечення транспортного обслуговування території, влаштування під'їздів відповідно до ДБН 360-92**;

- передбачити паркінги, гостьові автостоянки та місця відстою велосипедів зі спеціальним обладнанням згідно з нормативами в межах відводу;

- створити умови для зручного і безпечного переміщення людей з обмеженими фізичними можливостями у процесі формування вулично-шляхової, пішохідної та вело-візкової мережі відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 04.06.2003 №863 п.5.

14. Вимоги до орієнтації в'їздів (входів), вантажопотоків, місць паркування тощо – для об'єктів масового відвідування відносно елементів планувальної структури:

- визначити проектом, відповідно до нормативно-правових актів;
- передбачити влаштування відкритої автостоянки на відстані не менше 10 м від вікон громадських приміщень об'єктів містобудування (табл. 7.5 ДБН 360-92**);
- виконати п. 7.48 ДБН 360-92** щодо відстаней до в'їздів та виїздів на ділянки гаражів і автостоянок;
- виконати п. 6.12 ДБН В.2.3-15:2007 стосовно кількості та типу рамп і відповідної кількості необхідних виїздів – в'їздів;
- врахувати потреби людей з обмеженими фізичними можливостями;
- передбачити влаштування пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, відповідного покриття підлог, додаткового освітлення тощо;
- передбачити основні типологічні вузли громадських приміщень для людей з обмеженими фізичними можливостями.

15. Особливі умови (за наявності відповідних рішень органів місцевого самоврядування, органів виконавчої влади – з посиланням на дату і номер документа) щодо:

15.1. благоустрою та озеленення земельної ділянки:

здійснити відповідно до Правил благоустрою, затверджених рішенням Київської міської ради від 25.12.2008 № 1051/1051, а саме:

- виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території;
- забезпечити дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд;
- передбачити раціональне використання земельної ділянки;
- розробити план благоустрою та озеленення з урахуванням функціонального призначення, особливостей об'єкта і території, їх архітектурно-містобудівної значимості, фактичного стану існуючих зелених насаджень, передбачивши додаткову посадку дерев і кущів, а також влаштування квітників і газонів;
- скласти акт обстеження зелених насаджень на ділянці проектування відповідно Порядку видалення зелених насаджень на території м. Києва, затвердженого розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 27.06.2007 № 811 та Правил благоустрою м. Києва, затверджені рішенням Київської міської ради від 25.12.2008 № 1051/1051;

15.8. Історичні ареали міста: не належить;

15.9. При можливості застосувати альтернативні джерела енергії.

16. Вимоги до територій, будівель, споруд, що потрапляють у зону впливу об'єкта містобудування в разі реалізації наміру забудови:

- розробити заходи щодо захисту прилеглих будинків від руйнації, забезпечення їх стійкості при будівництві;
- врахувати характер оточуючої забудови;
- забезпечити безперебійне інженерне обслуговування прилеглої забудови;
- забезпечити дотримання необхідних санітарно-гігієнічних та пожежних розривів.

17. Вимоги щодо забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення, необхідності розроблення та проведення санітарно-гігієнічних та протиепідемічних заходів (забезпечення нормативної тривалості інсоляції, природної освітленості, можливість організації зони санітарної охорони джерел водопостачання, санітарно-захисної зони підприємств, зони обмеження забудови радіоелектронних засобів, санітарного розриву та санітарно-охоронної смуги, рівень впливу хімічних, фізичних та біологічних чинників, забруднення атмосферного повітря, води та ґрунту тощо) на підставі висновку державної санітарно-епідеміологічної служби про можливість відведення земельної ділянки, одержаного замовником відповідно до вимог земельного законодавства:

- об'єкт проектування не відноситься до "Переліку видів діяльності та об'єктів, що становить підвищену екологічну небезпеку", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 27.07.1995 № 554. Будівництво та експлуатація таких об'єктів практично не погіршує екологічну ситуацію в місцях їх розміщення;
- забезпечити дотримання вимог з природоохоронного законодавства;
- передбачити влаштування очисних споруд на дощовій каналізації;
- перед початком будівництва родючий шар землі зняти та складувати в бурти для подальшого використання при озелененні та благоустрої прилеглої території;
- врахувати результати висновку щодо забезпечення інсоляції та освітленості будинків;
- забезпечити нормативні показники природної освітленості приміщень;

- господарсько-побутові відходи повинні утилізуватись згідно з договором з відповідними службами;
- передбачити заходи щодо непотрапляння в навколишнє середовище господарсько-побутової каналізації;
- передбачити енергозберігаючі технології.

18. Вимоги щодо необхідності розроблення у складі проектної документації розділу "Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)":

– на подальших стадіях проектування, відповідно до переліку об'єктів, для яких згідно додатку 2, Порядку надання вихідних даних на проектування об'єктів містобудування, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20.05.2009 № 489 визначити необхідність отримання завдання та вихідних даних на розроблення інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони).

19. Вимоги щодо необхідності розроблення у складі проектної документації заходів у сфері цивільного захисту та техногенної безпеки:

- остаточно визначити завданням та вихідними даними на розроблення інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони);
- здійснити аналіз розрахунку забруднення атмосферного повітря від функціонування об'єкту;
- дотримуватись санітарних та природоохоронних вимог;
- передбачити протипожежні заходи відповідно до державних будівельних норм, умов Головного управління МНС України в м. Києві щодо проектування, реконструкції з будівництвом та експлуатації об'єкта.

20. Перелік юридичних осіб (підприємств, установ, організацій), які повинні надати технічні умови щодо інженерного забезпечення об'єкта містобудування, забезпечення пожежної та техногенної безпеки, цивільного захисту:

- ВАТ "Акціонерна компанія "Київводоканал" – на каналізування;
- ВАТ "Акціонерна компанія "Київводоканал" – на водопостачання;
- Підприємство "Київські теплові мережі" АК "Київенерго" – на тепlopостачання;
- Підприємство "Київські кабельні мережі" АК "Київенерго" – на електропостачання;
- ДКП "Київміськвітло" – зовнішнє освітлення;
- КК "Київавтодор" – влаштування дощової каналізації;
- Управління Державтоінспекції ГУ МВС України в м. Києві – організація під'їзду;

- Головне управління з питань надзвичайних ситуацій (при необхідності);
- Центр технічної експлуатації радіофікації КМД ВАТ "Укртелеком", або інший оператор - радіопостачання;
- Головне управління МНС України в м. Києві (пожежна охорона);
- АТ "Київпроект" на телебачення або іншого оператора (при необхідності);
- Міжвідомча комісія з питань тепlopостачання (при необхідності);
- Київська міська дирекція ВАТ "Укртелеком" або іншого оператора - телефонізація;
- Державна інспекція з енергозбереження (при необхідності);
- КП "Київметрополітен";
- ДП "Украерорух";
- Ін-т "Київдормістпроект" АТ "Київпроект";
- Штабу цивільної оборони (при необхідності).

- **Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки надані на підставі** державного акту на право власності на земельну ділянку від 12.08.2008 № 07-8-00258, листа-дозволу від 09.06.2010 № 001-463 на виконання проектно-вишукувальних робіт, висновку Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 14.06.2010 № 21-390 про відповідність намірів забудови земельної ділянки Правилам забудови м. Києва, містобудівній документації та інших дозвільних документів зазначених у п.п. 2, 3.

Термін дії містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки:
два роки.

Начальник управління розвитку міста



О. І. Жовква

- дотримання відстані від будівель та споруд, а також об'єктів інженерного благоустрою 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.

15.2. малих архітектурних форм: не вимагаються

15.3. елементів зовнішньої реклами:

- визначити проектною документацією відповідно до нормативно-правових актів;

15.4. використання підземного простору, підвалу, цокольного поверху, першого поверху:

- функціональне призначення визначити на підставі завдання на проектування у відповідності до нормативно-правових актів;

15.5. розміщення та використання вбудовано-прибудованих приміщень:

- не вимагаються;

15.6. опорядження будівлі/споруди (колір та матеріал фасаду тощо):

- передбачити встановлення світильників для освітлення вночі прилеглої території та художнього освітлення об'єктів громадського призначення;

- передбачити створення виразного містобудівного акценту засобами архітектурної пластики з врахуванням масштабу об'єкта та оточуючої забудови притаманній м. Києву;

15.7. можливості зміни функціонального призначення об'єкта: відомості про історико-культурну та архітектурну цінність об'єкта, умови зміни його окремих елементів чи об'ємно-планувального та/або об'ємно-просторового рішення в цілому – при намірі провести реконструкцію, реставрацію, розширення, технічне переоснащення об'єктів виробничого призначення, капітальний ремонт будівлі/споруди:

- зміна функціонального призначення об'єкта (земельної ділянки) проводиться відповідно до порядку, визначеному ст. 24 Закону України "Про планування і забудову територій";

- належність ділянки до території захисту традиційного характеру:

- об'єкти історико-культурної та архітектурної спадщини у кварталі розташування ділянки проектування відсутні;