



# 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

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

### Загальні дані:

#### 1. Назва об'єкта будівництва:

– Будівництво багатофункціонального спортивно-розважального комплексу.

#### 2. Інформація про замовника:

- ПАТ «Київгума»;
- Адреса: 03039, м. Київ, проспект 40-річчя Жовтня, 6;

#### 3. Наміри забудови:

– Будівництво багатофункціонального спортивно-розважального комплексу.

#### 4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта:

– Прспект 40-річчя Жовтня 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»;
- Договір оренди земельної ділянки, зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 30.07.2003 № 79-6-00131;
- Договір оренди земельної ділянки, зареєстрований Головним



управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 30.07.2003 № 79-6-00132;

– Договір оренди земельної ділянки, зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 03.11.2006 № 79-6-00444.

#### **6. Площа земельної ділянки:**

– 8,6205 га, 0,2496 га, 0,0084 га (відповідно до 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».

#### **7. Цільове призначення земельної ділянки:**

– для будівництва, реконструкції та обслуговування багатофункціонального спортивно-розважального торговельного комплексу з паркінгом та готелем та для експлуатації та обслуговування трансформаторної підстанції №314 (відповідно до 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»).

#### **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.

– Концепція стратегічного розвитку м. Києва (I стадія Генерального плану розвитку м. Києва та його приміської зони до 2025 року), схвалена рішенням Київської міської ради від 16.09.2010 № 35-4847.

#### **9. Функціональне призначення земельної ділянки:**

– територія відноситься до полі функціонального району - відповідно до Концепції стратегічного розвитку м. Києва (I стадія Генерального плану розвитку м. Києва та його приміської зони до 2025 року), схвалена рішенням Київської міської ради від 16.09.2010 № 35-4847.

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

– орієнтовні техніко-економічні показники відповідно до намірів наданих замовником у складі містобудівного розрахунку:



1	Площа земельної ділянки	8,8785 га
2	Площа забудови в т.ч.:	18550 м <sup>2</sup>
	- спортивна арена	13500 м <sup>2</sup>
	- паркінг з енергоблоком	5050 м <sup>2</sup>
3	Поверховість	6 поверхів
4	Умовна висота	38,72 м
5	Загальна площа в т.ч.:	87157 м <sup>2</sup>
	- спортивна арена	48293 м <sup>2</sup>
	- паркінг з енергоблоком	38864 м <sup>2</sup>
6	Місткість спортивної арени	15000 глядачів
7	Місткість паркінгу під ареною	320 м/м

ТЕП спортивної арени скоригувати при подальшому проектуванні, з урахуванням Програми підготовки та проведення Євро – 2015.

Стадійність ЕП, П, РП. Орієнтовна категорія складності ІV.

#### 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 не більше ніж 60 % від площі ділянки, озеленення – не менше 40 % від площі ділянки (для об'єктів громадської забудови).

##### 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):



- **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";**
- проектування затверджувальної стадії вести в межах землекористування;
- проектування вести на підставі розробленої та затвердженої відповідно до чинного законодавства проектної документації, яку розробити до початку проектування спортивного комплексу;
- 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 ЄВРО-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;
- 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 запроєктованих 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 запроєктованих 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 запроєктовані мережі.

### **8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва":**

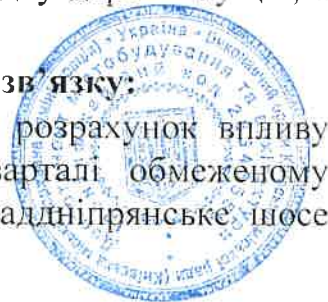
- інженерно-геологічні вишукування в процесі будівництва виконати відповідно до ДБН А.2.1-1-2008, норм чинного законодавства, нормативних актів, які регулюють діяльність у відповідних сферах та на конкретній території, з дотриманням вимог цивільного захисту у сфері техногенної безпеки, охорони праці та навколишнього середовища;
- виконати (при необхідності).

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

- 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.

### **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.Надніпрянське 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 влаштування окремих стоянок для автомобілів інвалідів;

- передбачити гостьові автостоянки та місця відстою велосипедів зі спеціальним обладнанням згідно з нормативами за межами червоних ліній оточуючих вулиць в межах відводу;

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

#### **12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини:**

- вимоги відсутні, оскільки об'єкти історико-культурної та архітектурної спадщини у кварталі розташування ділянки проєктування відсутні.

Проектування вести відповідно до чинних керівних архітектурно-



містобудівних документів, вимог Державних будівельних норм України 360-92\*\* "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень", ДБН В.2.2-9-99 "Громадські будинки та споруди. Основні положення", 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 В.2.2-17:2006 "Доступність будинків і споруд для мало мобільних груп населення", ДБН В.1.1.7-2002 "Пожежна безпека", та інших нормативних документів;

ДБН В.2.3-4:2007 «Споруди транспорту. Автомобільні дороги. Частина І. Проектування. Частина ІІ. Будівництво»

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 багатофункціонального спортивно-розважального комплексу з паркінгом.

Директор



С. А. Целовальник