



# 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

вул. Львівська, 18 у Святошинському районі м. Києва

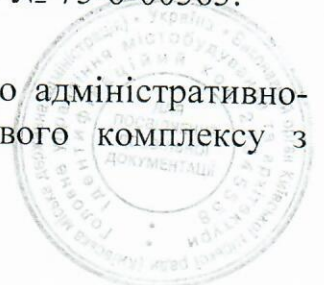
### Загальні дані:

- 1. Назва об'єкта будівництва**
  - Будівництво готельно-житлового комплексу з об'єктами громадського призначення та підземним паркінгом.
- 2. Інформація про замовника**
  - Товариство з обмеженою відповідальністю "АСХМА-КРИМ"
  - 03115, м. Київ, вул. Львівська, 18-Б
  - тел./факс (044) 452-06-20.
- 3. Наміри забудови**
  - будівництво готельно-житлового комплексу з підземним паркінгом.
- 4. Адреса будівництва або місцезорозташування**
  - вул. Львівська, 18, Святошинський район.
- 5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою**
  - Договір оренди земельної ділянки, зареєстрованим Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 18.10.2007 № 75-6-00363.
- 6. Площа земельної ділянки**
  - в межах земельної ділянки площею 11 581 кв. м, згідно з договором оренди земельної ділянки, зареєстрованим Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 18.10.2007 № 75-6-00363.
- 7. Цільове призначення земельної ділянки**
  - для експлуатації та обслуговування існуючого адміністративно-офісного будинку і для будівництва готельно-житлового комплексу з

ІКА вхідний № 7192/0/02-11 від 08.07.2011

20409

Київголоваархітектура  
№13544/0/18/009-11 від 21.11.2011





об'єктами громадського призначення та підземним паркінгом.

**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), схваленої рішенням Київської міської ради від 16.09.2010 № 35-4847.

**9. Функціональне призначення земельної ділянки**

– територія громадських будівель і 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;

– наміри забудови відповідають допустимим видам забудови території за наявною містобудівною документацією.

**10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва**  
орієнтовні техніко-економічні показники відповідно до намірів наданих замовником у складі містобудівного розрахунку розробленого ПБК "Зенако" у 2011 р.:

1	Площа ділянки	11 581 кв. м.
2	Площа забудови	2 525 кв. м.
3	Загальна площа будівель (житловий комплекс, готельний комплекс, паркінг)	64 483 кв. м.
4	Кількість поверхів	22-25
5	Кількість машино/місць паркінгу	108 м/м
6	Кількість квартир	161 шт.
7	Кількість номерів готелю	210 шт.

**Містобудівні умови та обмеження:**

**1. Гранично допустима висота будівель**

– при необхідності отримати погодження для визначення максимальної висоти Міноборони України, Укравіатрансу та Украероруху;

– встановити гранично допустиму поверховість об'єкта згідно вимог ДБН 360-92\*\*, висновків містобудівного обґрунтування, погодженого від 17.01.08 протокол № 797-а-07, з урахуванням положень ДБН Б.2.2-24-2009 "Будинки споруди. Проектування висотних житлових і громадських будинків" та інтересів суміжних землекористувачів.





**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 (для громадських будівель).

**3. Максимальна допустима щільність населення (для житлової забудови)**

– за наданим містобудівним розрахунком щільність населення на ділянці проектування складає 18,1 чел./кв. м., у системі району – 337 чел./га;

– встановити гранично допустиму щільність забудови на виконання чинних нормативно-правових актів 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.

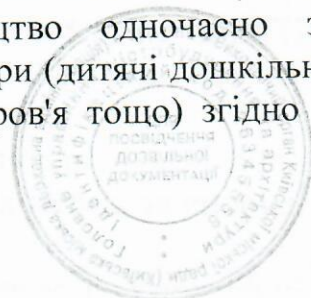
**5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронювального ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисті смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони)**

– проектування вести з максимальним збереженням існуючих зелених насаджень та відповідно до чинних керівних архітектурно-містобудівних документів, вимог Державних будівельних норм України з урахуванням ДБН А.2.2-3-2004 "Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва", ДБН 360-92\*\* "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень", ДСП 173-96 "Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів", 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.2.2-20:2008 "Будівлі та споруди. Готелі." та інші;

– **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;

– передбачати умови щодо забезпечення комплексної забудови територій, 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;

- 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

- розробити заходи щодо безперебійного інженерного забезпечення прилеглих будинків;

- 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. Максимальні 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.;

- в'їзну рампу до паркінгу об'єкту розташувати на відстані не менше 15 м від вікон житлових та громадських будинків, відповідно до ДБН 360-92\*\* та ДержСанПіН.

#### **7. Охоронювані зони інженерних комунікацій**

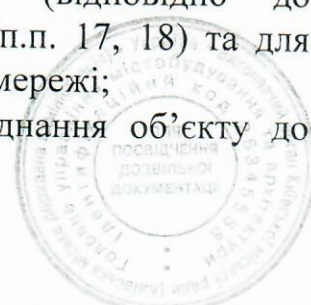
- витримати охороні зони згідно ДБН 360-92\*\* дод. 8.1, 8.2 та ДСП № 173, від запроектованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню;

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

- виконати вибірку раніше запроектованих мереж в Управлінні інженерної інфраструктури міста;

- 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;

- отримати необхідні технічні умови на приєднання об'єкту до міських інженерних мереж.





## 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).

## 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 впорядкування прилеглої території, озеленення з врахуванням функціонального призначення, фактичного стану існуючих зелених насаджень і ландшафту, передбачивши додаткову посадку дерев і кущів, а також влаштування квітників і газонів

– надати подеревну зйомку існуючих зелених насаджень;

– 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, відповідно ДБН 360-92\*\* розробити транспортно-пішохідну схему обслуговування об'єкта та врахувати існуючу дорожньо-транспортну схему;





- передбачити вільні зони для під'їзду автомобілів швидкої медичної допомоги, пожежної, рятувальної, аварійно-відновлювальної техніки;
- забезпечити вільний проїзд до житлового будинку внутрішньоквартальної забудови в параметрах згідно ДБН 360-92\*\* з боку вул. Львівської;
- передбачити велодоріжки;
- 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 паркінг, гостьові автостоянки у т. ч. для автомобілів інвалідів та місця відстою велосипедів зі спеціальним обладнанням згідно з нормативами ДБН 360-92\*\* в межах відводу;
- автостоянки для тимчасового зберігання більше 50 автомобілів повинні мати не менше двох в'їздів – виїздів;
- передбачити при в'їзді до паркінгу, тимчасової автостоянки накопичувальний майданчик місткість якого визначається п. 5.7 ДБН В.2.3-15:2007.

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

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

До початку будівельних робіт, згідно закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" затверджену проектну документацію надати до Головного управління містобудування та архітектури для внесення в містобудівний кадастр.

**Термін дії містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки:** до завершення будівництва готельно-житлового комплексу з підземним паркінгом.

Начальник




А. Целовальник

*Фольклор, орчав*  
*Риш / Сидоренко, Н.*