



# КИЇВ МІСТОБУДУВАННЯ

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)  
ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ  
01001, Київ-1, вул. Хрещатик, 32 тел. (044) 278 19 85 тел./факс 279 41 67 http://www.kga.gov.ua

№ \_\_\_\_\_

## МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

вул. Березняківська, 29 у Дніпровському районі м. Києва

### Загальні дані:

1. **Назва об'єкта будівництва:**
  - Будівництво офісної будівлі зі спортивними спорудами.
2. **Інформація про замовника:**
  - ТОВ «Європейські інженерні системи»;
  - Київська обл., м. Бровари, вул. Черняхівського, 21-а, кв. 239.
3. **Наміри забудови:**
  - Будівництво офісної будівлі зі спортивними спорудами.
4. **Адреса будівництва або місце розташування об'єкта:**
  - вул. Березняківська, 29 у Дніпровському районі м. Києва.
5. **Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою:**
  - Договір оренди земельних ділянок (Договір зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис від 28 вересня 2004 року за № 66-6-00195 у книзі записів державної реєстрації договорів).
6. **Площа земельної ділянки:**
  - 0,3630 га – згідно з Договором оренди земельних ділянок (Договір зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис від 28 вересня 2004 року за № 66-6-00195 у книзі записів державної реєстрації договорів).
7. **Цільове призначення земельної ділянки:**
  - Для будівництва, експлуатації та обслуговування офісного будинку – згідно з Договором оренди земельних ділянок (Договір зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис від 28 вересня 2004 року за № 66-6-00195 у книзі записів державної реєстрації договорів).

Вхідний № 3837/0/7-1-15



**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 року № 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 та споруд (на розрахунковий період) - 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:**

- граничні техніко-економічні показники відповідно до намірів, наданих замовником у складі містобудівного розрахунку.

№	Найменування	Показники
1	Площа земельної ділянки	0,3630 га
2	Площа забудови земельної ділянки	475,0 кв.м
3	Поверховість	1-2 поверхи
4	Загальна площа будівлі	500,6 кв.м
5	Корисна площа	445,0 кв.м
6	Будівельний об'єм	1940,90 куб.м
7	Кількість місць кафетерію	20 місць
8	Кількість створених робочих місць	10 місць
9	Кількість парувальних місць	7 м/м
10	Площа кортів з сезонним тентовим покриттям	1850 кв.м

Проектування вести в межах ділянки, згідно зі встановленими межами землекористування.

### **Містобудівні умови та обмеження:**

#### **1. Граничнодопустима висота будівель**

- За намірами замовника у складі містобудівного розрахунку поверховість будівлі – 1-2 поверхи;

- встановити гранично допустиму поверховість об'єкта згідно вимог ДБН 360-92\*\* (зі змінами та доповненнями), за умови дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд.

**2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки**  
- з врахуванням вимог ДБН 360-92\*\*, та протипожежних розривів.

**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 ліній забудови оточуючих вулиць, червоних ліній та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

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

- передбачити застосування енергозберігаючих технологій;

- 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;

- 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»;

- врахувати функціональне призначення суміжних земельних ділянок та види використання об'єктів;

- передбачити протипожежні заходи відповідно до державних будівельних норм та умов ГУ МНС України в м. Києві щодо проектування, будівництва та експлуатації об'єкта з урахуванням вимог ДБН В.1.1.7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»;

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

- врахувати наявні планувальні обмеження згідно з державними будівельними нормами;

- передбачити недопущення погіршення умов експлуатації суміжної забудови;

- виконати вимоги п. 7.13 ДБН 360-92\*\* (за необхідності).

## 6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд

- відстань від автостоянки легкових автомобілів до житлових і громадських будинків приймається не меншою, ніж наведено у табл. 7.5 ДБН 360-92\*\*;
- визначити відповідно до ДБН 360-92\*\* з урахуванням охоронних зон інженерних мереж, дотримуватись санітарних розривів і протипожежних відстаней.

## 7. Охоронювані зони інженерних комунікацій

- витримати охоронні зони згідно ДБН 360-92\*\* дод. 8.1, 8.2, 8.3 та ДСП № 173 від запроектованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню;
- виконати вибірку раніше запроектованих проектних рішень та мереж в управлінні інженерно-транспортної інфраструктури міста Департаменту містобудування та архітектури;
- отримати необхідні технічні умови на приєднання об'єкту до міських інженерних мереж;
- передбачити застосування енергозберігаючих технологій;
- розробити заходи та забезпечити збереження безперебійного інженерного забезпечення прилеглих будинків;
- 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;
- господарсько-побутові відходи повинні утилізуватись згідно з договорами з відповідними службами;
- створити та забезпечити умови вільного доступу для прокладання нових, реконструкції та експлуатації існуючих інженерних мереж та споруд, що знаходяться в межах зазначеної території;
- врахувати санітарно-захисну зону – 10 м від топкової на твердому паливі.

## 8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2-1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва"

- інженерні вишукування виконувати у відповідності до ДБН А.2-1-1:2008;
- не допускається розроблення проектної документації без інженерних вишукувань (топографо-геодезичні та геологічні) у відповідності п. 4.1 ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво»;
- інформація про виконання інженерних вишукувань згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 «Про містобудівний кадастр», розпорядження Київської міської державної



адміністрації від 25.01.2014 № 102 «Про затвердження Положення про інформаційні ресурси єдиної цифрової топографічної основи території міста Києва, як складової частини системи баз даних містобудівного кадастру» заноситься в містобудівний кадастр.

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

- забезпечити виконання вимог Закону України «Про благоустрій населених пунктів»;
- передбачити зовнішнє художнє освітлення об'єкту в нічний час;
- виконати комплексний благоустрій та озеленення території в т.ч. прилеглої, з врахуванням фактичного стану існуючих зелених насаджень, передбачивши додаткову посадку дерев і кущів з влаштуванням квітників і газонів;
- передбачити заходи по захисту зелених насаджень, які підлягають збереженню, від пошкодження будівельною технікою для забезпечення їх життєдіяльності;
- виконати заміну асфальтного покриття порушеної до об'єкту проектування території;
- проектування благоустрою території здійснити з урахуванням ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій».

#### **10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку**

- в складі проекту розробити транспортно-пішохідну схему обслуговування об'єкту з врахуванням існуючої вулично-дорожньої мережі та прилеглої забудови;
- передбачити влаштування пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, відповідного покриття підлог, додаткового освітлення тощо;
- передбачити влаштування безпечних під'їздів для автотранспорту та тротуарів для руху пішоходів згідно з технічними умовами ДАІ та вимогами ДБН 360-92\*\* та ДБН В.2.3-5-2001;
- передбачити вільні зони для під'їзду автомобілів швидкої медичної допомоги, пожежної, рятувальної, аварійно-відновлювальної техніки;
- забезпечити виконання вимог земельного сервітуту з забезпеченням інженерно-транспортного обслуговування забудови кварталу, відповідно до глави 16 Земельного кодексу України;
- врахувати вимоги ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».

#### **11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту**

- передбачити місця для зберігання автотранспорту, в т.ч. для автосімей інвалідів, та місця відстою велосипедів зі спеціальним обладнанням з урахуванням існуючої містобудівної ситуації в межах відводу у кількості, визначеній вимогами п. 7.51 ДБН 360-92\*\* (з урахуванням примітки 4\*\*



таблиці 7.6);

- питання розміщення машино-місць на суміжних територіях вирішити з врахуванням згоди балансоутримувача (у разі необхідності);
- передбачити автостоянки та місця для зберігання автотранспорту згідно з нормативами, визначеними ДБН 360-92\*\* (зі змінами), поза межами охоронних зон інженерних мереж та червоних ліній вулиць.

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

- відсутні.

### **13. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями**

- 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 та ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення»;
- передбачити основні типологічні вузли громадських приміщень для людей з обмеженими фізичними можливостями;
- передбачити влаштування пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, відповідного покриття підлог, додаткового освітлення, тощо;
- влаштування пандусів та вхідних площадок виконати поза межами червоних ліній вулиць та в межах землекористування (в разі необхідності, виконати за рахунок внутрішнього простору будинку).

Проект розробити з урахуванням нормативно-правових актів у сфері містобудування, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», 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 (зі змінами), з урахуванням вимог ДБН А.2.2-3-2014 "Склад та зміст проектної документації на будівництво", ДБН 360-92\*\* "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень", ДБН В.1.1.7-2002 "Пожежна безпека об'єктів будівництва", ДБН В.2.2-9-2009 "Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення", ДБН В.2.2-17:2006 "Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення", ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.1.2-4:2006



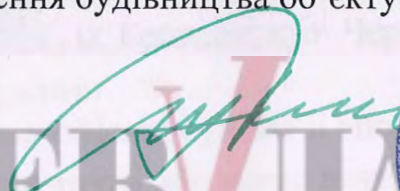
«Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)» та інших.

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 (за умови відповідності вихідним даним для проектування та містобудівній документації).

Протягом 10 (десяти) днів з дати реєстрації містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, змовнику звернутись до Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) для укладання договору пайової участі у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва

**Термін дії містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки:** до завершення будівництва об'єкту.

Директор



С.А. Целовальник