



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 57 <http://www.kds.gov.ua>

№ _____

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

По вул. Вільшанській, 2-6, між будинками № 2-А на вул. Вільшанській та
№ 16 на вул. Професора Підвисоцького
у Печерському районі м. Києва

Загальні дані:

- 1. Назва об'єкта будівництва**
 - Будівництво житлового, офісно-торговельного та спортивно-оздоровчого комплексу з вбудованою інфраструктурою та підземним паркінгом.
- 2. Інформація про замовника**
 - Товариство з обмеженою відповідальністю "Український фонд розвитку регіонів";
 - 09100, обл. Київська, м. Біла Церква, вул. Водонійна, 104;
 - Товариство з обмеженою відповідальністю "Інноваційна будівельна компанія";
 - 09100, обл. Київська, м. Біла Церква, вул. Водонійна, 104.
- 3. Наміри забудови**
 - будівництво житлового, офісно-торговельного та спортивно-оздоровчого комплексу з вбудованою інфраструктурою та підземним паркінгом.
- 4. Адреса будівництва або місцезорозташування об'єкта**
 - вул. Вільшанська, 2-6, між будинками № 2-А на вул. Вільшанській та № 16 на вул. Професора Підвисоцького, Печерський район.
- 5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою**
 - Договір оренди земельної ділянки, зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 16.01.2007 № 82-6-00399;
 - Договір оренди земельної ділянки, зареєстрований Головним

Текст документу № 10000010010012 від 05.12.2012



управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 21.01.2006 № 82-6-00338.

6. Площа земельної ділянки

– в межах земельних ділянок загальною площею 23330 кв.м. у тому числі:

– 16915 кв.м. згідно з договором оренди земельної ділянки, зареєстрованим Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 16.01.2007 № 82-6-00399;

– 6415 кв.м., згідно з договором оренди земельної ділянки, зареєстрованим Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 21.01.2006 № 82-6-00338.

7. Цільове призначення земельної ділянки

– для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового, офісно-торгівельного та спортивно-оздоровчого комплексу з вбудованою інфраструктурою та підземним паркінгом, відповідно до договору оренди земельної ділянки від 16.01.2007 № 82-6-00399;

– для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-громадського комплексу у складі житлового будинку, офісно-торгового центру та підземного паркінгу, відповідно до договору оренди земельної ділянки від 21.01.2006 № 82-6-00338.

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;

– Межі історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури м. Києва (рішення виконкому Київської ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920, 10.10.1988 № 976, розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979, наказ Міністерства культури, туризму України від 23.12.2005 № 1076).

9. Функціональне призначення земельної ділянки

– 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 територія середньоповерхової житлової забудови;

– відповідно до Концепції Генерального Плану до 2025 року відноситься до житлової забудови;

– Рішенням Київської міської ради від 31.10.2006 р. № 234/291



внесено зміни до Програми розвитку зеленої зони міста Києва до 2010 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста, затверджених рішенням Київської міської ради від 19.07.2005 № 806/3381, виключивши з переліку озелених територій, що резервуються для розвитку мережі зелених насаджень загального користування на період після 2010 року (таблиця 17) земельну ділянку площею 1,40 га вздовж вул. Кіквідзе у Печерському районі м. Києва.

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва
орієнтовні техніко-економічні показники відповідно до намірів наданих замовником у складі містобудівного розрахунку, розробленого Архітектурна "Майстерня Духовичного":

		23 330 кв.м.	
1	Площа ділянки		
	Загальна площа комплексу, в тому числі:	215 000,00	
	житлових будинків	75 000,00	
	офісно-торгівельного комплексу (перші поверхи жилих будинків)	5 000,00	
	паркінг (в рамках проекту інженерної підготовки території)	110 000,00	
	приміщення соціально-побутового призначення (підземної) стилістичної частини	25 000,00	
	Загальна кількість квартир з них:	740	1450
6	Кількість поверхів житлових будинків	до 24	
7	Кількість машино/місць (не менше)	890	

Орієнтовна категорійність об'єкта проектування – IV.

Стадії проектування – ЕП, П, РД.

ТЕП уточнити на подальших стадіях проектування за висновками історико-містобудівного обґрунтування погодженого та затвердженого згідно чинного законодавства. Висотність обмежити зоровим сприйняттям сидусти забудови правого берегу із сторони лівого берегу.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висота будівель

– встановити гранично допустиму поверховість об'єкта згідно



вимог ДБН 360-92** за умови дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд, з врахуванням висновків історико-містобудівного обґрунтування та відповідно до Генерального плану м. Києва, розробленого інститутом "Київгенплан" АТ "Київпроект", затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804;

– при необхідності отримати погодження для визначення максимальної висоти Міноборони України, Укрaviaтранс та Укрaероруху.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки

– визначити відповідно до нормативно-правових актів.

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)

– встановити гранично допустиму щільність забудови населення на виконання чинних нормативно-правових актів (п. 3.7 ДБН 360-92**) та з урахуванням ущільнення забудови центральної частини міста.

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)

– ділянка проектування знаходиться в межах Центрального історичного ареалу, в зоні регулювання забудови III категорії (згідно з рішеннями виконкому Київської міської ради народних депутатів від 10.10.1988 № 976, 16.07.1979 № 920, розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979);

– окремо розробити проект інженерної підготовки території та отримати відповідні висновки Державної експертизи на етапі Екiзного проекту;

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

– передбачати умови щодо забезпечення комплексної забудови територій, в тому числі розміщення і будівництво (введення в експлуатацію) 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;

- згідно рішення Київської міської ради від 26.01.2012 № 16/7353 "Про затвердження міської цільової комплексної програми профілактики та протидії злочинності в м. Києві "Безпечна столиця" на 2012-2015 роки" передбачити в новозбудованих будинках приміщення для прийому громадян дільничними інспекторами міліції та штабів громадського формування (за погодженням з райвідділами МВС України в м. Києві), а у під'їздах для чергових (консьєржів);

- черговість будівництва або вимоги щодо виділення пускових комплексів визначити на підставі завдання на проектування. При визначенні черговості передбачити одночасний пропорційний розподіл житлової забудови та соціальної інфраструктури;

- в об'ємно-просторовому рішенні забезпечити композиційну узгодженість з оточуючим середовищем;

- 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 при будівництві 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;

- 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. Мінімально 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. із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будинків і споруд за рекомендованим висновком уповноваженого міського підрозділу протипожежного нагляду;

- в'їзну рампу до паркінгів 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 охоронні 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 запроєктованих проектних рішень та мереж в Управлінні регулювання забудови міста і в Управлінні інженерно-транспортної інфраструктури міста;
- виконати проект розподілу територій з виділенням інженерно-транспортних коридорів;
- отримати необхідні технічні умови на приєднання об'єкту до міських інженерних мереж в тому числі ПрАТ "Спеціального управління протизсувних підземних робіт";
- передбачити застосування енергозберігаючих технологій;
- розробити заходи щодо збереження безперебійного інженерного забезпечення прилеглої забудови;
- проектні рішення та виконавчі креслення надати в управління інженерно-транспортної інфраструктури міста для реєстрації в містобудівному кадастрі, для поновлення топографо-геодезичних матеріалів (відповідно до Постанови Кабінету Міністрів № 1146 від 20.07.2000 (п. 16) 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 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);

- забезпечити виконання вимог щодо захисту ділянки і споруд від зсувів згідно з технічними умовами та вимогами ПрАТ "Спеціального управління протизсувних підземних робіт" (СУППрУ).

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

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

- виконати комплексний благоустрій та озеленення території з відновленням стилістики, характерної для історичної епохи забудови з врахуванням фактичного стану існуючих зелених насаджень і ландшафту, передбачивши додаткову посадку дерев і кущів, влаштування квітників і газонів;



- передбачити організацію майданчиків: місце відпочинку дорослих та дітей, господарського, спортивного та інших, відповідно до табл. 3.2 п. 3.16 ДБН 360-92**;
- 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"
- дотримання відстаней 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

*по варту
завврання
очень дорого*

- розробити транспортно-пішохідну схему та розрахунок впливу об'єкту на 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;
- 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 вільний проїзд до житлового будинку внутрішньоквартальної забудови в параметрах згідно ДБН 360-92** при необхідності за погодженням з власниками земельних ділянок чи забезпечити виконання вимог земельного сервіту з забезпеченням інженерно-транспортного обслуговування забудови кварталу, відповідно до глави 16 Земельного кодексу України;
- передбачити велодоріжки та облаштовані дорожні переходи.

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту

- передбачити будівництво паркінгу та влаштування автостоянки, гостьові 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.



- передбачити будівництво паркінгу та влаштування автостоянки, гостьові 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;

- проектом передбачити необхідну кількість місць паркування автотранспорту;

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

- передбачити при в'їзді до паркінгу та тимчасової автостоянки накопичувальні майданчики, місткість яких визначається згідно п. 5.7 ДБН В.2.3-15:2007.

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини

- виконати вимоги ст. 20 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" № 3038-VI від 17.02.2011 року та вимоги Закону України "Про охорону культурної спадщини", рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920, розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979;

- отримати позитивний висновок Міністерства культури України (Департаменту культурної спадщини та культурних цінностей);

- розробити, погодити та затвердити історико-містобудівне обґрунтування згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318;

- забезпечити збереження історично цінного розпланування, забудови, впорядкування та ландшафту;

- проект надати на розгляд та узгодження до відповідних спеціально уповноважених органів охорони культурної спадщини;

Проект розробити відповідно до нормативно-правових актів у сфері містобудування, 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, Державних будівельних норм України з урахуванням 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.2.2-17:2006 "Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення" та інші.

До початку будівельних робіт, згідно з законом України "Про регулювання містобудівної діяльності" затвержену проектну документацію надати до Головного управління містобудування та архітектури для реєстрації в містобудівному кадастрі.

Термін дії містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки: до завершення будівництва житлового, офісно-торговельного та спортивно-оздоровчого комплексу з вбудованою інфраструктурою та підземним паркінгом.

В.о. начальника

А. Ваврин

