



ДІПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ

Орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація)

ДІПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ

Хрещатик, 32 тел. (044) 278 19 85 тел./факс 279 41 67 <http://www.kga.gov.ua>

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

між вул. Микільсько-Слобідською та просп. Броварським
у Дніпровському районі

Загальні дані:

1. Назва об'єкта будівництва

— Завершення будівництва житлового-офісного комплексу (будинки
№ 1, будинок № 2).

2. Інформація про замовника

— Товариство з обмеженою відповідальністю «Укрбуд Девелопмент»;
адреса: просп. Науки, 63, м. Київ, 03083; код ЄДРПОУ: 32920218.

3. Наміри забудови

— Завершення будівництва житлового-офісного комплексу (будинки
№ 1, будинок № 2);

— Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме про
реєстрацію права власності: індексний номер витягу 77350924, реєстраційний
номер об'єкта нерухомого майна 1137261080000, номер запису про право
власності 18381666;

— Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме про
реєстрацію права власності: індексний номер витягу 77352753, реєстраційний
номер об'єкта нерухомого майна 1137283380000, номер запису про право
власності 18382096.

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта

— між вул. Микільсько-Слобідською та просп. Броварським
у Дніпровському районі.

5. Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою

— Договір купівлі-продажу земельної ділянки (кадастровий номер
8000000000:66:178:0258), посвідчений приватним нотаріусом Київського
міського нотаріального округу Чорней В.В. 19.12.2016 та зареєстровано в
реєстрі за № 1337;

— Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про
реєстрацію права власності: індексний номер 76250068, номер запису про
право власності 18129375, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна
1102214180000.



6. Площа земельної ділянки

– 0,7000 га - згідно з Договором купівлі-продажу земельної ділянки, посвідченим приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Чорней В.В. 19.12.2016 та зареєстрованим в реєстрі за № 1337 та Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер 76250068 від 19.12.2016, номер запису про право власності 18129375, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1102214180000.

7. Цільове призначення земельної ділянки

– Для будівництва, експлуатації та обслуговування багатофункціональних комплексів у складі готельно-офісного та торговельно-розважального призначення, житлово-офісного комплексу з апартаментами, яхт-клубу, дельфінарію та аквапарку, благоустроєних набережних - згідно з Договором купівлі-продажу земельної ділянки, посвідченим приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Чорней В.В. 19.12.2016 та зареєстрованого в реєстрі за № 1337 та Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер 76250068 від 19.12.2016, номер запису про право власності 18129375, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1102214180000.

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.

9. Функціональне призначення земельної ділянки

– Зазначена територія обмежена земельними ділянками, які відносяться до громадських будівель та споруд - 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

орієнтовні техніко-економічні показники відповідно до намірів, наданих замовником у складі містобудівного розрахунку, розробленого ТОВ «Сангрія-М», кваліфікаційний сертифікат відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єкта архітектури, архітектора Супрунчука П.П.:

	Найменування	Одиниця виміру	Кількість
1	Площа ділянки	га	0,7000
2	Площа забудови об'єкту	КВ.М.	173,41
3	Загальна площа житлових будинків, в т.ч.:	КВ.М.	48722,8
	- площа квартир	КВ.М.	31,28,76
	- площа літніх приміщень	КВ.М.	1645,16

	- площа вбудованих офісних приміщень	кв.м.	1667,4
4	Кількість будинків	шт.	2
5	Поверховість будинків	пов.	31
6	Загальна кількість квартир у будинках, в т.ч.:	шт.	424
	- 1-кімнатних	шт.	182
	- 2-кімнатних	шт.	156
	- 3-кімнатних	шт.	76
	- 4-кімнатних	шт.	4
	- 5-кімнатних	шт.	4
	- 6-кімнатних	шт.	2
7	Загальний будівельний об'єм	куб.м.	186440,54

Зазначені техніко-економічні показники об'єкта не є остаточними, основні техніко-економічні показники визначити з урахуванням вимог містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки та вимог ДБН А.2.2-3:2014.

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;
- в разі проектування об'єкту з максимальною висотою більше 50 метрів, погодити проектні рішення об'єкта будівництва з ДП «Украерорух», Міністерством оборони України.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки

- визначити відповідно до нормативно-правових актів з урахуванням суміжної забудови, нормативної місткості прибудинкових майданчиків для житлової забудови в межах ділянки проектування, п. 3.15, п. 3.16 та вимог ДБН 360-92**.

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)

- встановити гранично допустиму щільність населення для житлової забудови згідно чинних нормативно-правових актів та враховуючи 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 з урахуванням проектних рішень детального плану території та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі земельної ділянки;

- замовнику урахувати забудову суміжних ділянок з урахуванням виданих містобудівних умов та обмежень).



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

- ділянка проектування знаходиться в межах ландшафтної охоронної зони;
- 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;
- забезпечити виконання вимог Водного кодексу України;
- передбачити протипожежні заходи відповідно до державних будівельних норм та умов ГУ МВС 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»;
- до початку проектування отримати вихідні дані, а саме технічні умови щодо інженерного забезпечення об'єкта містобудування, забезпечення пожежної та техногенної безпеки, цивільного захисту;
- забезпечити виконання комплексу заходів по захисту території від підтоплення ґрунтовими та затоплення повеневими водами та виконання інженерної підготовки території;
- замовнику урахувати забудову суміжних ділянок (з урахуванням виданих містобудівних умов та обмежень);
- в об'ємно-просторовому рішенні забезпечити створення виразного містобудівного акценту та композиційну узгодженість з оточуючим середовищем;
- 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.
- передбачити розміщення нормативних майданчиків (дитячих, громадських, для відпочинку дорослих та ін.);
- передбачити берегоукріплення території вздовж водойми з влаштуванням озелененої території загального користування (за межами землекористування з погодженням балансоутримувача);
- черговість будівництва або вимоги щодо виділення пускових комплексів визначити на підставі завдання на проектування. При визначені черговості передбачити одночасний пропорційний розподіл житлової забудови та соціальної інфраструктури;
- перші поверхи запроектувати як об'єкти громадського призначення;
- отримати технічні умови Спеціалізованого управління проєктування підземних робіт (СУПІР);
- під час проектування врахувати існуючу пішохідно-транспортну схему;
- проектування вести поза межами прибережно-захисної смуги.



визначити допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до будівель та споруд

визначити з врахуванням побутових та протипожежних розривів від забудованих та запроектованих будівель і споруд відповідно до ДБН 360-92** дод. 3.1, ДБН В.1.1-7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», табл. 4 із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будівель і споруд;

забезпечити нормативну інсоляцію та освітленість приміщень будівництва.

Охоронювані зони інженерних комунікацій

затримати охоронні зони згідно ДБН 360-92** дод. 8.1, 8.2 та ДСП від запроектованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають забудові;

у разі відсутності інженерного забезпечення земельної ділянки та приміщення до неї території забудовнику ділянки взяти обов'язкову участь в розробці проектно-технічної документації, будівництві та реконструкції: вулиці, дороги, інженерних мереж, інженерній підготовці території тощо;

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

у разі необхідності проведення робіт щодо винесення інженерних мереж виконати в межах своєї ділянки за умови погодження з відповідними службами;

виконати вибірку раніше запроектованих проектних рішень та мереж в управлінні інженерно-транспортної інфраструктури міста Департаменту містобудування та архітектури;

при збільшенні навантаження на інженерні мережі, отримати необхідні технічні умови на приєднання об'єкту до міських інженерних мереж;

розробити заходи щодо збереження безперебійного інженерного забезпечення прилеглої забудови;

передбачити застосування енергозберігаючих технологій;

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;

виконати проект розподілу території з виділенням інженерно-транспортних коридорів.

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

не допускається розроблення проектно-технічної документації без інженерних вишукувань (топографо-геодезичні та геологічні) у відповідності п. 4.1 ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектно-технічної документації на будівництво»;

інженерно-геологічні вишукування в процесі будівництва виконати відповідно до ДБН А.2-1-1-2014 (зі змінами);

– інформація про виконання інженерних вишукувань згідно з рішенням Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 «Про затвердження містобудівного кадастру», розпорядження Київської міської державної адміністрації від 25.01.2014 № 102 «Про затвердження Положення про містобудівні ресурси єдиної цифрової топографічної основи території міста Києва як складової частини системи баз даних містобудівного кадастру» в містобудівний кадастр;

– забезпечити виконання комплексу заходів по захисту території від забруднення ґрунтовими та затоплення повеневими водами та виконання містобудівної підготовки території;

– відповідно до ДБН А.2.2-1-2014 у складі проектної документації надати матеріали оцінки впливів об'єктів і господарської діяльності на навколишнє середовище (ОВНС);

– складні інженерно-геологічні та техногенні умови передбачають проведення експертизи проекту в частині міцності, надійності та довговічності будівель і споруд, згідно ст. 31 п. 4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)

– забезпечити виконання вимог Закону України «Про благоустрій населених пунктів», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»;

– виконати комплексний благоустрій та озеленення території в т. ч. прилеглої з врахуванням функціонального призначення, особливостей об'єкта та території, їх архітектурно-містобудівної значимості, фактичного стану існуючих зелених насаджень і ландшафту, передбачивши додаткову посадку дерев і кущів, а також влаштування квітників і газонів;

– 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», рішення від 27.10.2011 року № 384/6600 Київської міської ради «Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва»;

– передбачити заходи по захисту зелених насаджень, які підлягають збереженню, від пошкодження будівельною технікою для забезпечення їх життєдіяльності;

– передбачити зовнішнє художнє освітлення об'єкта та освітлення прилеглої території.

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку

– в складі проекту врахувати існуючу транспортно-пішохідну схему та розробити раціональну транспортно-пішохідну схему для об'єкта будівництва, взяти участь в проектуванні та будівництві дороги згідно містобудівної документації;

– передбачити вільні зони для під'їзду автомобілів швидкої медичної допомоги, пожежної, рятувальної, аварійно-відновлювальної техніки;

– влаштувати зручний та безпечний заїзд згідно з технічними умовами



НПУ та вимог ДБН 360-92**;

- застосувати тверде покриття для проїздів, під'їздів, майданчиків;
- відстань 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»;
- передбачити велодоріжки та облаштовані дорожні переходи;
- замовнику урахувати забудову суміжних ділянок (з урахуванням виданих містобудівних умов та обмежень).

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту

- передбачити місця для постійного зберігання автотранспорту, гостьової автостоянки та місця відстою велосипедів зі спеціальним обладнанням в межах відводу, згідно вимог таб. 7.4 ДБН 360-92** в повній мірі;
- передбачити влаштування окремих стоянок для автомобілів інвалідів згідно з нормативними вимогами;
- передбачити будівництво паркінгів або автостоянок 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;
- розрахункову кількість машиномісць визначити відповідно до ДБН 360-92**.

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини

- виконати вимоги ст. 20 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- всі земельні роботи виконувати з урахуванням вимог законодавства щодо охорони і використання наявних на ділянці археологічних об'єктів або предметів;
- виконати вимоги Закону України «Про охорону культурної спадщини», ДБН 360-92**, рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920, розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979, Закону України «Про охорону археологічної спадщини».

13. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення

- 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;
- передбачити влаштування окремих стоянок для автомобілів інвалідів;
- 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.

Проект розробити відповідно до чинних керівних 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, 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», ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів», ДБН В.1.1.7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ», ДБН Б.2.2-24.2009 «Будинки, споруди. Проектування висотних житлових і громадських будинків», ДБН Б.2.2-2-2008 «Планування та забудова міст і функціональних територій. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження науково-проектної документації щодо визначення меж та режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів» та інших.

Замовнику 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.

До реєстрації декларації про початок виконання будівельних робіт, отримання дозволу на виконання будівельних робіт, згідно з Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», постанови Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 «Про містобудівний кадастр», затверджену проектну документацію надати до Департаменту містобудування та архітектури для реєстрації в містобудівному кадастрі (при відповідності містобудівній документації та вихідним даним).

Термін дії містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки: до завершення будівництва.

Заступник директора


