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. Червонофлотська, 7 (літера А) у Оболонському районі м. Києва

Загальні дані:

1. **Назва об'єкта будівництва**
   - Будівництво житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського та торгівельного призначення і підземним паркінгом.
2. **Інформація про замовника**
   - Приватне підприємство "ІНТЕКО"
   - 01034, м. Київ, вул. Олеся Гончара, 26, оф. 86
   - тел./факс (044) 499-40-04.
3. **Наміри забудови**
   - Будівництво житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського та торгівельного призначення і підземним паркінгом.
4. **Адреса будівництва або місцерозташування**
   - вул. Червонофлотська, 7 (літера А), Оболонський 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 29.12.2009 № 78-6-00612.
6. **Площа земельної ділянки**
   - в межах земельної ділянки площею 4880 кв. м, згідно з договором оренди земельної ділянки, зареєстрованим Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 29.12.2009 № 78-6-00612.
7. **Цільове призначення земельної ділянки**
   - відповідно до договору оренди земельної ділянки – для

ГКА вхідний до № 6806 (10) від 13.09.2011

М2 Київголовархітектура
№11791/0/18/009-11 від 17.10.2011

будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського та торговельного призначення і 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 (І 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 садибної забудови - 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;

– за детальним планом території (ДПТ) "Пуща-Водиця" в Оболонському районі, який розглянуто на засіданні архітектурно-містобудівної ради при Головному управлінні містобудування, архітектури та дизайну міського середовища (протокол № 690-а-07 від 31.10.2007) – малоповерхова, багатоквартирна, середньоповерхова та багатоповерхова забудова.

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва

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

1	Площа ділянки	4880 кв. м
2	Площа забудови будинку	1900 кв. м.
3	Кількість поверхів	12 пов.
4	Кількість машино/місць в т. ч. паркінгу	125 м/м
5	Озеленення	1872 кв. м.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівель

– визначити відповідно до нормативно-правових актів та за матеріалами ДПТ "Пуща-Водиця", в тому числі з урахуванням висновків історико-містобудівного обґрунтування.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки

– визначити відповідно до нормативно-правових актів.

3. Максимальна допустима щільність населення (для житлової

забудови)

– встановити гранично допустиму щільність забудови на виконання чинних нормативно-правових актів з урахуванням 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)

– ділянка проектування знаходиться в межах історичного ареалу Пуща-Водиця, 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;

– проектування вести 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.2.3-15:2007 "Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів", ДБН В.2.2-15-2005 "Житлові будинки. Основні положення" та інші;

– функціональне призначення вбудовано-прибудованих приміщень визначити за пропозиціями Оболонської районної у м. Києві державної адміністрації;

– **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;

– розробити заходи щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення, відповідно до Постави 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 робот, 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. 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 прим. 1 та табл. 1 дод. 3.1;

– врахувати існуючу садибну забудову на суміжних ділянках;

– в'їзну рампу до паркінгу розташувати на відстані не меньше 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

– **перелік юридичних осіб (підприємств, установ, організацій), які повинні надати технічні умови щодо інженерного забезпечення об'єкта містобудування, забезпечення пожежної та техногенної безпеки, цивільного захисту** (уточнюється в залежності від функціонального призначення об'єкту):

– на каналізування - ВАТ "Акціонерна компанія "Київводоканал";

– на водопостачання – ВАТ "Акціонерна компанія "Київводоканал";

– на теплопостачання – Підприємство "Київські теплові мережі"

АК "Київенерго";

– на електропостачання – Підприємство "Київські кабельні мережі" АК "Київенерго";

– на газифікацію - ВАТ "Київгаз";

– на зовнішнє освітлення - ДКП "Київміськсвітло";

– на влаштування дощової каналізації – КК "Київавтодор";

– на організацію під'їзду – Управління Державтоінспекції ГУ МВС України в м. Києві;

– на радіофікацію - експлуатуючий оператор мереж;

– протипожежні вимоги - Головне управління МНС України в м. Києві (пожежна охорона);

– цивільний захист та техногенна безпека - Головне управління з питань надзвичайних ситуацій;

– на телебачення – експлуатуючий оператор мереж;

– Міжвідомча комісія з питань теплопостачання (при необхідності);

– на телефонізацію - експлуатуючий оператор мереж;

– Державна інспекція з енергозбереження;

– КП "Київ-112" (загальноміський центр реагування на тривожні виклики та надзвичайні події)..

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 озеленення території з врахуванням функціонального призначення об’єкта і території, фактичного стану існуючих зелених насаджень і ландшафту, передбачивши додаткову

ДЛЯ ПОСВІДЧЕННЯ ДОЗВІЛЬНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

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", 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 благоустрою 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 до 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;

– за необхідності 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;

– передбачити влаштування відкритої автостоянки на відстані не менше 15 м від вікон громадських приміщень об'єктів містобудування (табл. 7.5 ДБН 360-92**).

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини

– виконати вимоги ст. 20 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" № 3038-VI від 17.02.2011 року та врахувати 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;

– при необхідності розробити, погодити та затвердити історико-містобудівне обґрунтування згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318.

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 житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського та торгівельного призначення і підземним паркінгом.

Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки № 009-274 від 08.07.2010 вважати такими що втратили чинність.

В. о. начальника А. В. Вавриш