



КИЇВМІСТОБУДУВАННЯ

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

28.02.2020 № 065-278-9

Ж. Максименко-Довгич
Foi+request-63607-
556e14f9@dostup.pravda.com.ua

Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) за дорученням керівника апарату виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) на Ваш запит від 24.02.2020 № 1157(з) щодо надання копій документів на надає копію містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки на будівництво офісно-житлового та готельного комплексу з допоміжними приміщеннями та паркінгом на вул. Жилянській, 96-а у Голосіївському районі від 12.02.2014 № 1232/0/12/009-14.

Додаток: 1. Копія містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки на будівництво офісно-житлового та готельного комплексу з допоміжними приміщеннями та паркінгом на вул. Жилянській, 96-а у Голосіївському районі від 12.02.2014 № 1232/0/12/009-14.

Заступник директора

Тетяна ЗАЙЧЕНКО



КИЇВМІСТОБУДУВАННЯ

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 67 <http://www.kga.gov.ua>

№ _____

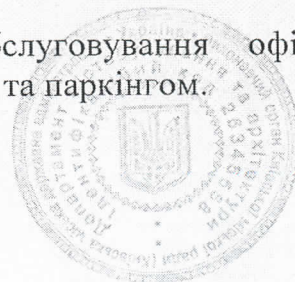
МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

На вул. Жилянській, 96-а у Голосіївському районі м. Києва

Загальні дані:

1. **Назва об'єкта будівництва**
 - Будівництво офісно-житлового та готельного комплексу з допоміжними приміщеннями та паркінгом
2. **Інформація про замовника**
 - Товариство з обмеженою відповідальністю «Науково-виробниче підприємство «РЕСТІН»;
 - вул. Гарматна, 6, м. Київ, 03067.
3. **Наміри забудови**
 - будівництво офісно-житлового та готельного комплексу з допоміжними приміщеннями та паркінгом.
4. **Адреса будівництва або місцезорозташування об'єкта**
 - вул. Жилянська, 96-а у Голосіївському районі м. Києва
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 03.02.2011р. №79-6-00803).
6. **Площа земельної ділянки**
 - площа 5401 кв.м. (згідно з договором оренди земельної ділянки, зареєстрованим Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 03.02.2011р. №79-6-00803).
7. **Цільове призначення земельної ділянки**
 - для будівництва, експлуатації та обслуговування офісно-житлового комплексу з допоміжними приміщеннями та паркінгом.

вхідний № 1016/07-1-13 від 05.02.2014



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;

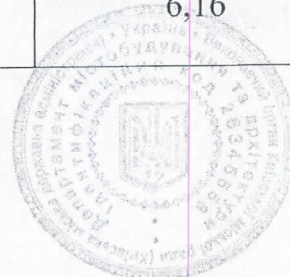
– Межі історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури м. Києва (рішення виконкому Київської ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920, 10.10.1988 № 976, розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979, наказ Міністерства культури, туризму України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

9. Функціональне призначення земельної ділянки

– територія належить до середньоповерхової житлової забудови 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.

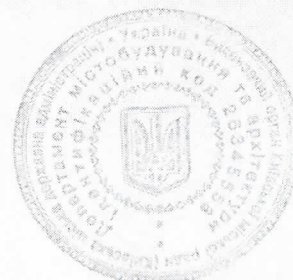
10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва
орієнтовні техніко-економічні показники відповідно до намірів, наданих замовником у складі містобудівного розрахунку розробленого Товариство з обмеженою відповідальністю «МЖКОБОЛОНЬПРОЕКТ» (ліцензія від 08.11.2011 серія АВ № 596678):

	Найменування	Одиниці виміру	Показники
1	Площа земельної ділянки	м ²	0,5401
2	Площа забудови, в т.ч.: 1 черга забудови (готельний комплекс); 2 черга забудови (офісно-житловий комплекс)	м ²	2 323 1 168 1 155
3	Загальна площа забудови, в т.ч.: 1 черга забудови (готельний комплекс); 2 черга забудови (офісно-житловий комплекс)	м ²	21 031 6 808 14 223
4	Кількість поверхів, в т.ч.: 1 черга забудови (готельний комплекс); 2 черга забудови (офісно-житловий комплекс)	пов.	3,7,6,16 3,7 6,16



5	Кількість машино-місць (паркінг) в т.ч.: 1 черга забудови (готельний комплекс); 2 черга забудови (офісно-житловий комплекс)	м-м	19 59
6	Загальна площа громадського будинку, в т.ч. - Готель на 73 номери - Паркінг на 19 м-м - Вбудована ТП	м ²	6 808, 0 6 092,0 599,0 117,0
7	Корисна площа громадського будинку, в т.ч. - Готель на 73 номери - Паркінг на 19 м-м - Вбудована ТП	м ²	5 964,0 5 278,0 575,0 117,0
8	Розрахункова площа готелю	м ²	4 090,0
9	Кількість квартир: - 1-кімнатних - 2-кімнатних - 3-кімнатних - 4-кімнатних - 5-кімнатних - 6-кімнатних	шт.	73 15 19 27 9 2 1
10	Площа квартир	м ²	7 256,69
11	Загальна площа квартир	м ²	7 319,99
12	Площа житлового будинку в т.ч.: - Житлової частини - Вбудованих приміщень - Паркінг на 59 м-м	м ²	14 223,33 11 575,93 216,60 2 430,80

ТЕП уточнити з врахуванням забезпечення мешканців та відвідувачів житлового будинку, об'єктами соціально-культурного призначення необхідною кількістю машино-місць, прибудинкових майданчиків, тощо.
ТЕП уточнити на подальших стадіях проектування з врахуванням висновків історико-містобудівного обґрунтування погодженого та затвердженого згідно чинного законодавства.



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, висновків історико-містобудівного обґрунтування та відповідно до Генерального плану розвитку міста, розробленого інститутом "Київгенплан" АТ "Київпроект", затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804 ;

– урахувати з суміжною територією «Музей видатних діячів української культури Лесі Українки, Миколи Лисенка, Панаса Саксаганського, Михайла Старицького»;

– в разі проектування об'єкту вище 50 метрів отримати погодження для визначення максимальної висоти Міноборони України, Укравіатрансу та Укранероруху та підтвердити інсоляційним розрахунком стосовно оточуючої існуючої забудови.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки

– визначити відповідно до нормативно-правових актів при умові раціонального використання земельної ділянки.

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

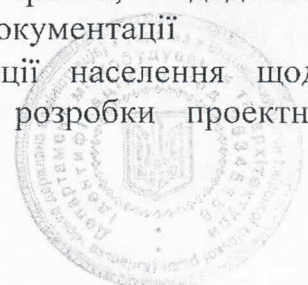
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронювального ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони)

– ділянка проектування знаходиться в межах Центрального історичного ареалу, в зоні регулювання забудови II 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);

– виконати у повному обсязі вимоги ДБН В.1.2-12-2008 "Будівництво в умовах ущільнення забудови. Вимоги безпеки";



- врахувати вимоги розділу 11 ДБН 360-92**;
- врахувати функціональне призначення суміжних земельних ділянок, види використання об'єктів та їх архітектурно-історичну значимість;
- врахувати 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, в тому числі отримати згоду власників суміжних будівель на виконання робіт;
- передбачити умови щодо збереження дитячого майданчика та забезпечення комплексної забудови території, 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;
- згідно рішення Київської міської ради від 26.01.2012 з 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 історично сформованим 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'єктів розташувати на відстані не менше 15 м від вікон житлових та громадських будинків, відповідно до ДБН 360-92** та ДержСанПіН.

– стіну паркінгу розмістити на власній території із відступом від меж сусідньої земельної ділянки на відстань яка враховує виконання будівельних робіт;

– витримати відстань від майданчиків до житлових та громадських будинків у відповідності до п. 3.16 табл. 3.2 ДБН 360-92**;

– передбачити проїзд між проектуємим та існуючим будинком №96 по вул. Жилиянська у відповідності до п. 3.4 ДБН 360-92**.

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;

– 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 проектних рішень та мереж в управлінні інженерно-транспортної інфраструктури міста Департаменту містобудування та архітектури;

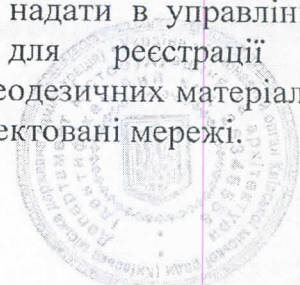
– отримати необхідні технічні умови на приєднання об'єкту до міських інженерних мереж;

– передбачити застосування енергозберігаючих технологій;

– розробити заходи щодо збереження безперебійного інженерного забезпечення прилеглих будинків;

– в разі необхідності виконати винесення інженерних мереж за рахунок власної території;

– 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.



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.

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

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

– при необхідності передбачити організацію території із висадкою санітарно-захисних зелених насаджень;

– виконати комплексний благоустрій та озеленення території в т. ч. прилеглої з врахуванням функціонального призначення, особливостей об'єкта і 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»;

– 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**;

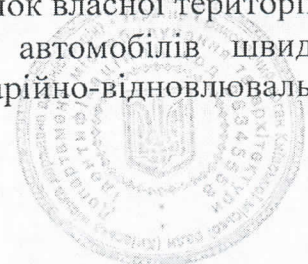
– передбачити заходи по захисту зелених насаджень, які підлягають збереженню, від пошкодження будівельною технікою для забезпечення їх життєдіяльності.

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку

– в складі проекту розробити транспортно-пішохідну схему та схему організації руху;

– 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 за рахунок власної території;

– 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.

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту

– передбачити будівництво паркінгу та 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;

– розрахункова кількість машино/місць на автостоянках для будівель офісного призначення залежить від кількості працюючих та відвідувачів згідно табл. 7.6. ДБН 360-92** (15-20 м/м на 1000 чол.);

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

– передбачити влаштування відкритої автостоянки на нормативній відстані від вікон громадських та житлових приміщень об'єктів містобудування в межах відводу (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, вимоги Закону України "Про охорону культурної спадщини", "Про охорону археологічної спадщини", рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920, розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979;

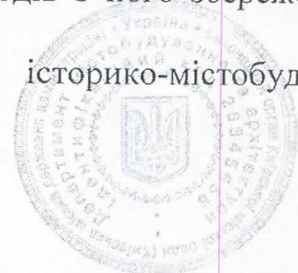
– виконати вимоги та умови викладені у висновку Головного управління охорони культурної спадщини, який містить "Вимоги і умови щодо охорони пам'яток історії, культури та історичного середовища";

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

– отримати позитивний висновок та дозвіл на проведення робіт Головного Управління охорони культурної спадщини;

– отримати висновок Інституту Археології НАН України щодо наявності археологічного культурного шару і заходів з його збереження або дослідження

– розробити, погодити та затвердити історико-містобудівне

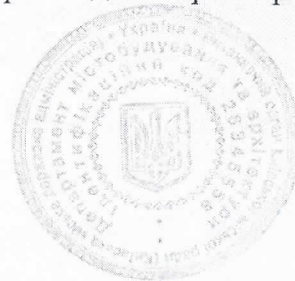


обґрунтування згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 та відповідно до Порядку, затвердженого наказом Державної служби з питань національної культурної спадщини від 10.01.2011 № 2;

- історико-архітектурну довідку замовити до початку проектування;
- забезпечити збереження предметів охорони об'єкта культурної спадщини розташованих в кварталі проектування;
- проект розглянути на засіданні Київської організації Ради Українського товариства охорони пам'яток історії та культури;
- забезпечити збереження історично цінного розпланування, забудови, впорядкування та ландшафту;
- проект надати на розгляд та узгодження до відповідних спеціально уповноважених органів охорони культурної спадщини;
- забезпечити видове розкриття об'єктів культурної спадщини та зберегти композиційну значимість пам'яток з додержанням відповідності архітектури нових будинків і споруд пам'яткам;
- про архітектурні перетворення рекомендовано завчасно інформувати Центр Всесвітньої спадщини ЮНЕСКО.

Проект розробити відповідно до чинних керівних нормативно-правових актів у сфері містобудування, 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.2.2-3-2012 "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 споруди. Основні положення", ДБН В.2.3-15:2007 "Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів", ДБН В.2.3-5-2001 "Вулиці та дороги населених пунктів" та інші.

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.



Термін дії містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки:
до завершення будівництва офісно-житлового та готельного комплексу з
допоміжними приміщеннями та паркінгом.

Директор



С. А. Целовальник



КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ МІСТОБУДУВАННЯ, АРХІТЕКТУРИ ТА
ДИЗАЙНУ МІСЬКОГО СЕРЕДОВИЩА

01001 м. Київ, вул. Хрещатик, 32, тел. 235-10-25

21.03.11 № 2990/0/18/009-11

**МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ
ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

для проектування будівництво офісно-житлового комплексу з допоміжними приміщеннями та паркінгу
на вул. Жилянській, 96-А у Голосіївському районі м. Києва

1. Замовник: ТОВ "Науково-виробниче підприємство "РЕСТІН"

2. Підставою для розробки містобудівних умов і обмежень є:

- договір оренди земельної ділянки, зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 03.02.2011 № 79-6-00803;
- лист-заява замовника на розроблення містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки від 17.02.2011 № 2/02;
- 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;
- 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).

3. До заяви додаються:

- висновок Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 11.03.2011 № 2638/0/18/21-11 про відповідність намірів забудови земельної ділянки Правилам забудови

ГКА виконув. № 2182 від 23.02.2011. № 1569/02-11



м. Києва, містобудівній документації;

- лист № 15-3191 КО "Центр містобудування та архітектури";
- фотофіксація ділянки проектування;
- вкопіювання М 1:2000 з нанесеними червоними лініями та ділянкою об'єкта проектування;
- черговий кадастровий план (витяг з бази даних Державного земельного кадастру), виготовлений КП "Київський інститут земельних відносин" від 11.02.2011, замов. № 1541;
- свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи від 27.06.1995 № 1 071 105 0001 002523.

4. Вид об'єкта містобудування:

- Житлове та громадське.

5. Площа земельної ділянки: 0,5401 га, відповідно до договору оренди земельної ділянки від 03.02.2011 № 79-6-00803.

- **Стадійність проектування:** П, Р (проект, робоча документація);

6. Граничний відсоток забудови земельної ділянки (%):

- визначити проектною документацією відповідно до нормативно-правових актів.

7. Гранична щільність забудови земельної ділянки (кв. м.) корисної площі/га, осіб/га:

- встановити гранично допустиму щільність забудови на виконання ст. 22 Закону України "Про планування та забудову територій" та відповідно до інших нормативно-правових актів з урахуванням ДПТ "Паньківщина" та прибудинкової території суміжних житлових будинків.

8. Гранична висота будівлі/споруди (м):

- висоту комплексу визначити проектною документацією відповідно до нормативно-правових актів, з урахуванням діючого Генерального плану, висновків історико-містобудівного обґрунтування розробленого та погодженого відповідно чинного законодавства до початку проектування з урахуванням ДБН Б.2-2-2008 та забудови кварталу обмеженого вул. Жилянською, вул. Паньківською, вул. Саксаганського та вул. Л. Толстого (ДПТ "Паньківщина").

9. Мінімальні відступи будівлі/споруди від меж земельної ділянки: фронтальної, тильної, бокових (м):

- визначити проектною документацією з урахуванням протипожежних, санітарних, побутових відступів від існуючих будинків та споруд на суміжній території, вимог ДБН 360-92** (таб. 6.2 п. 6.5).
- в'їзну рампу до паркінгу об'єкта розташувати на відстані не менше 15 м від вікон житлових та громадських будинків, відповідно до

ДБН 360-92** та ДержСанПіН.

10. Мінімальні відступи будівлі/споруди від червоних ліній вулиць (м):

– 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, згідно з п. 2.3.17 Правил забудови міста Києва, затверджених рішенням Київської міської ради від 27.01.2005 № 11/2587, та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

11. Мінімальні відступи будівлі/споруди від суміжних будівель/споруд (м):

– визначити проєктною документацією, 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. з урахуванням концепції забудови кварталу (ДПТ "Паньківщина") та ДБН Б.2-2-2008.

12. Інші планувальні обмеження:

– проєктування вести відповідно до чинних керівних архітектурно-містобудівних документів, вимог Державних будівельних норм України з урахуванням ДБН В.1.2.-12-2008 "Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки", Правил забудови міста Києва, затверджених рішеннями Київської міської ради від 27.01.2005 № 11/2587 (із змінами та доповненнями) та інших нормативних документів;

– виконати вимоги, викладені в листі Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 11.03.2011 № 2638/0/18/21-11;

– отримати погодження Голосіївської районної у м. Києві державної адміністрації, як замовника розроблення містобудівної документації згідно рішення Київської міської ради від 15.04.2004 № 158/1368 "Про затвердження Програми розроблення містобудівної документації в м. Києві на період від 2004-2006 р.р." та рішення Київської міської ради від 12.12.2006 № 268/325 (ДПТ "Паньківщина");

– знесення будівель та споруд здійснити відповідно до вимог чинного законодавства;

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

– передбачити інженерні колектори;

– забезпечити інженерне обслуговування суміжних будинків;

– **врахувати законні інтереси та вимоги власників або**

користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце реконструкції з будівництвом, згідно із ст. 5 Закону України "Про основи містобудування";

– майново-правові питання вирішити в установленому чинним законодавством порядку у т. ч. відносно самовільно встановлених будівель та споруд;

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

– забезпечити виконання комплексу заходів по захисту території від підтоплення ґрунтовими водами та виконання інженерної підготовки території;

– передбачати умови щодо забезпечення комплексної забудови території;

– передбачити організацію майданчиків: місць відпочинку дорослих та дітей, господарського, спортивного та інших, відповідно до табл. 3.2 п. 3.16 ДБН 360-92** з урахуванням концепції забудови кварталу обмеженого вул. Жилианською, вул. Паньківською, вул. Саксаганського та Л. Толстого;

– виконати вимоги та умови викладені у висновку Головного управління охорони культурної спадщини, який містить "Вимоги і умови щодо охорони пам'яток історії, культури та історичного середовища";

– отримати позитивний висновок Державної служби з питань національної культурної спадщини щодо історико-містобудівного обґрунтування;

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

– проект розглянути на засіданні ради Українського Товариства охорони пам'яток історії та культури (УТОШК);

– при погодженні проектної документації замовнику виконати вимоги рішення Київської міської ради від 16.06.2005 № 438/3014 "Про порядок громадського обговорення містобудівної документації в м. Києві" (із змінами і доповненнями, внесеними рішенням Київської міської ради від 02.10.2008 № 405/405) та розпорядження Київської міської державної адміністрації від 12.05.2006 № 817 "Про захист історико-культурного середовища та припинення хаотичної забудови історичної частини м. Києва";

– відповідно до ст. 15 Закону України "Про архітектурну діяльність" N 687-XIV від 20.05.1999 р. (із змінами та доповненнями) архітектурне рішення проекту підлягає обов'язковому розгляду на засіданні архітектурно-містобудівної ради;

– проект у повному обсязі погодити відповідно до ДБН А.2.2-3-2004 "Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва", Правил забудови міста Києва, затверджених рішенням Київської міської ради від 27.01.2005 № 11/2587 (із змінами та доповненнями);

– проект у повному обсязі погодити відповідно до 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 зі спеціально уповноваженими органами охорони культурної спадщини (Державною службою з питань національної культурної спадщини, органом охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) Головним управлінням охорони культурної спадщини);

– проект в повному обсязі погодити з МіськСЕС, Головним управлінням МНС України в м. Києві (пожежна охорона) (в складі державної експертизи);

– 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.

13. Вимоги до організації під'їздів до будівлі/споруди, пішохідних переходів, місць паркування транспортних засобів:

– в складі проекту розробити транспортно-пішохідну схему відповідно ДБН 360-92** та погодити з УДАІ ГУ МВС України в м. Києві;

– застосувати для покриття проїздів, під'їздів, майданчиків – тверде покриття;

– передбачити паркінг, гостьові автостоянки у т. ч. для автомобілів інвалідів та місця відстою велосипедів зі спеціальним обладнанням згідно з нормативами в межах відводу;

– в залежності від намірів забудови земельної ділянки, вимоги до місць паркування транспортних засобів визначаються згідно з ДБН 360-92**;

– 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.

14. Вимоги до орієнтації в'їздів (входів), вантажопотоків, місць паркування тощо – для об'єктів масового відвідування відносно

елементів планувальної структури:

- місця організації стоянок визначити проектом, відповідно до планувального рішення об'єкту;
- врахувати потреби людей з обмеженими фізичними можливостями;
- передбачити влаштування пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, відповідного покриття підлог, додаткового освітлення тощо;
- передбачити основні типологічні вузли громадських приміщень для людей з обмеженими фізичними можливостями.

15. Особливі умови (за наявності відповідних рішень органів місцевого самоврядування, органів виконавчої влади – з посиланням на дату і номер документа) – ДПТ (Паньківщина):

15.1. благоустрою та озеленення земельної ділянки:

- виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території;
- розробити план благоустрою та озеленення з врахуванням функціонального призначення, особливостей об'єкта і території, їх архітектурно-містобудівної значимості, фактичного стану існуючих зелених насаджень і ландшафту, передбачивши додаткову посадку дерев і кущів;
- 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.

15.2. малих архітектурних форм:

- необхідність розміщення малих архітектурних форм декоративно-технологічного призначення (лавки, фонтани, світильники, парпети, підпірні стінки, альтанки, тощо) визначити проектною документацією;

15.3. елементів зовнішньої реклами:

- визначити проектною документацією відповідно до Порядку розміщення зовнішньої реклами в м. Києві, затвердженого розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 27.09.2010 № 767;

15.4. використання підземного простору, підвалу, цокольного поверху, першого поверху:

- функціональне призначення визначити на підставі завдання на проектування у відповідності до нормативно-правових актів;

15.5. розміщення та використання вбудовано-прибудованих приміщень:

– визначити функціональне призначення об'єктів обслуговування та соціальної сфери на підставі завдання на проектування за містобудівним розрахунком та за погодженням Голосіївської РДА у м. Києві;

15.6. опорядження будівлі/споруди (колір та матеріал фасаду тощо):

– передбачити зовнішнє художнє освітлення офісно-житлового комплексу, номерного знаку та освітлення прилеглої території;

– кольорове вирішення фасадів по своїй гамі має тактовно вписатися в існуюче колоритне вирішення забудови району ділянки проектування;

– передбачити застосування традиційних для історичної забудови матеріалів та кольорів зовнішнього опорядження;

15.7. можливості зміни функціонального призначення об'єкта: відомості про історико-культурну та архітектурну цінність об'єкта, умови зміни його окремих елементів чи об'ємно-планувального та/або об'ємно-просторового рішення в цілому – при намірі провести реконструкцію, реставрацію, розширення, технічне переоснащення об'єктів виробничого призначення, капітальний ремонт будівлі/споруди:

– зміна функціонального призначення об'єкта (земельної ділянки) проводиться відповідно до порядку, визначеному ст. 24 Закону України "Про планування і забудову територій";

– належність ділянки до території захисту традиційного характеру:

– зона регулювання II категорії та зона охорони пам'яток історії, 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;

– в межах охоронних зон, зон регулювання забудови, у відповідності з діючим законодавством, забороняється провадження земляних, будівельних та інших робіт без дозволу органів, які видають охоронною пам'яток історії та культури;

– в зоні регулювання другої категорії дозволяється використання проектів при збереженні старої планувальної структури і характеру історичної забудови;

– будівля по вул. Жилянській, 96-А є пам'яткою історії місцевого значення (рішення Київського виконкому від 27.01.70 № 159).

15.8. Історичні ареали міста: Центральний історичний ареал;

15.9. При можливості застосувати альтернативні джерела енергії.

16. Вимоги до території, будівель, споруд, що потрапляють у зону впливу об'єкта містобудування в разі реалізації наміру забудови:

– у складі проекту будівництва виконати розрахунки щодо забезпеченості населення об'єктами соціальної сфери (закладів освіти, об'єкти охорони здоров'я, тощо) і передбачити їх розміщення, будівництво чи фінансування одночасно із спорудженням житлового будинку;

– забезпечити безперебійне інженерне обслуговування прилеглої забудови;

– забезпечити дотримання необхідних санітарно-гігієнічних та пожежних розривів;

– розробити заходи щодо захисту прилеглих будинків від руйнації, забезпечення їх стійкості при будівництві;

– забезпечити збереження предмету охорони об'єктів культурної спадщини розташованих в кварталі, які безпосередньо наближені до ділянки проектування;

– скласти акт обстеження технічного стану прилеглих будинків;

– виконати технічне обстеження будинків та споруд, які прилягають до об'єкта будівництва і знаходяться в зоні впливу будівельно-монтажних робіт, з доданням відповідних технічних висновків у складі проектно-кошторисної документації.

17. Вимоги щодо забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення, необхідності розроблення та проведення санітарно-гігієнічних та протиепідемічних заходів (забезпечення нормативної тривалості інсоляції, природної освітленості, можливість організації зони санітарної охорони джерел водопостачання, санітарно-захисної зони підприємств, зони обмеження забудови радіоелектронних засобів, санітарного розриву та санітарно-охоронної смуги, рівень впливу хімічних, фізичних та біологічних чинників, забруднення атмосферного повітря, води та ґрунту тощо) на підставі висновку державної санітарно-епідеміологічної служби про можливість відведення земельної ділянки, одержаного замовником відповідно до вимог земельного законодавства:

– проектна документація підлягає обов'язковій державній екологічній експертизі;

– забезпечити дотримання вимог з природоохоронного та пам'яткоохоронного законодавства;

– врахувати результати висновку щодо забезпечення інсоляції та освітленості будинків (виконується установою, що має відповідну ліцензію);

– забезпечити нормативні показники природної освітленості

приміщень;

- господарсько-побутові відходи повинні утилізуватись згідно з договором з відповідними службами;
- передбачити заходи щодо непотрапляння в навколишнє середовище господарсько-побутової каналізації;
- передбачити енергозберігаючі технології.

18. Вимоги щодо необхідності розроблення у складі проектної документації розділу "Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)":

- об'єкт проектування входить до переліку об'єктів, для яких згідно дод. 2, Порядку надання вихідних даних на проектування об'єктів містобудування, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20.05.2009 № 489 необхідно отримувати завдання та вихідні дані на розроблення інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони).

19. Вимоги щодо необхідності розроблення у складі проектної документації заходів у сфері цивільного захисту та техногенної безпеки:

- остаточно визначити завданням та вихідними даними на розроблення інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони);
- здійснити аналіз розрахунку забруднення атмосферного повітря від функціонування об'єкту;
- дотримуватись санітарних та природоохоронних вимог;
- передбачити протипожежні заходи відповідно до державних будівельних норм, умов Головного управління МНС України в м. Києві щодо проектування, реконструкції з будівництвом та експлуатації об'єкта.

20. Перелік юридичних осіб (підприємств, установ, організацій), які повинні надати технічні умови щодо інженерного забезпечення об'єкта містобудування, забезпечення пожежної та техногенної безпеки, цивільного захисту:

- ВАТ "Акціонерна компанія "Київводоканал" – на каналізування;
- ВАТ "Акціонерна компанія "Київводоканал" – на водопостачання;
- Підприємство "Київські теплові мережі" АК "Київенерго" – на теплостачання;
- Підприємство "Київські кабельні мережі" АК "Київенерго" – на електропостачання;
- ВАТ "Київгаз" (при необхідності);
- ДКП "Київміськсветло" – зовнішнє освітлення;
- КК "Київавтодор" – влаштування дощової каналізації;

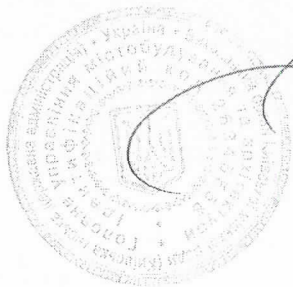
- Управління Державтоінспекції ГУ МВС України в м. Києві – організація під'їзду;
- Центр технічної експлуатації радіофікації КМД ВАТ "Укртелеком", або інший оператор - радіопостачання;
- Головне управління МНС України в м. Києві (пожежна охорона);
- Головне управління МНС України в м. Києві (цивільний захист та техногенна безпека);
- АТ "Київпроект" на телебачення або іншого оператора;
- Міжвідомча комісія з питань теплопостачання (при необхідності);
- Київська міська дирекція ВАТ "Укртелеком" або іншого оператора - телефонізація;
- Державна інспекція з енергозбереження.

До початку проектування, згідно вимог чинного законодавства укласти договір з Київською міською державною адміністрацією про пайову участь у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м. Києва на підставі попередніх техніко-економічних показників з подальшим уточненням розміру після завершення будівництва, але до прийняття об'єкта в експлуатацію

Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки надані на підставі договору оренди земельної ділянки від 03.02.2011 № 79-6-00803, висновку Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 11.03.2011 № 2638/0/18/21-11 щодо відповідності намірів забудови земельної ділянки Правилам забудови м. Києва, містобудівній документації та інших дозвільних документів зазначених у п.п. 2, 3.

Термін дії містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки: два роки.

В. о. начальника



А. В. Вавриш