



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

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

№ _____

**МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ
ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**
для проектування реконструкції гуртожитку
під житловий будинок
на вул. Санаторній, 4 у Дарницькому районі м. Києва

1. Замовник: ЖБК «Будівельник-14»

2. Підставою для розробки містобудівних умов і обмежень є:

– Державний акт на право власності на земельну ділянку від 27.06.2006 №10-8-08057;

– лист-заява замовника на розроблення містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки від 05.10.2010 №64 (вхідний № 10612 від 05.10.2010 Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища);

– 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.

3. До заяви додаються:

– висновок Головного управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища від 09.02.2011 №1451/0/18/21-11 про відповідність намірів забудови земельної ділянки Правилам забудови м. Києва, містобудівній документації;

– висновок КО «Інститут Генерального плану м. Києва» від 31.03.2011 №15-541;

– лист-додаток до АПЗ Головного управління містобудування та архітектури від 27.02.03 №18-1530;

– лист Регіонального відділення фонду державного майна України по місту Києву від 26.03.2003 №30-03/2461 Про надання згоди на передачу гуртожитку до комунальної власності;

ГКА вхідний №10612 від 05.10.2010



– акт приймання-передачі гуртожитку по вул. Санаторній, 4 до комунальної власності Дарницького району м. Києва відповідно до розпорядження Київської міської держадміністрації від 25.04.2002 №879 «Про організацію житлово-будівельного кооперативу «Будівельник-14» та листа Регіонального відділення ФБМ України по м. Києву від 17.03.2003 №30-03/2461 «Про надання згоди на передачу гуртожитку до комунальної власності»

– довідка ДБК «Будівельник-14» від 27.10.2010 №9;

– розпорядження Київської міської державної адміністрації від 18.01.2002 №57 «Про організацію житлово-будівельного кооперативу «Будівельник-14»;

– техніческий паспорт жилого дома, 1959 г.;

– фотофіксація об'єкту реконструкції;

– викопіювання М 1:2000 з нанесеними червоними лініями та ділянкою об'єкта проектування;

– топоплан М 1:500;

– черговий кадастровий план (витяг з бази даних Державного земельного кадастру), виготовлений КП "Київський інститут земельних відносин" від 27.10.2010;

– статут Житлово-будівельного кооперативу «Будівельник – 14», 2002 р.;

– довідка №14090 про включення до єдиного державного реєстру підприємств та організацій України Київського міського управління статистики;

– довідка Державної податкової інспекції у Дарницькому районі м. Києва від 24.07.2002 №18036/10/15;

– лист Головного управління житлового забезпечення від 15.04.2010 №044/94-1660.

4. Вид об'єкта містобудування:

– Житлове будівництво.

5. Площа земельної ділянки: 0,1742 га,

Відповідно до державного акта на право власності іна земельну ділянку від 27.06.2006 №10-8-08057.

6. Граничний відсоток забудови земельної ділянки (%):

– визначити відповідно до нормативно-правових актів та ДБН 360-92**, з врахуванням запроектованих об'єктів на суміжних ділянках.

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

– визначити проектною документацією відповідно до п. 3.7 ДБН 360-92**, ДБН В.2.2-15-2005 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення» з урахуванням розрахунків щодо забезпеченості населення об'єктами соціальної сфери (дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, об'єкти охорони здоров'я тощо).

8. Гранична висота будівлі/споруди (м):

– визначити проектною документацією відповідно до нормативно-правових актів.

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

– визначити проектною документацією з урахуванням протипожежних, санітарних, побутових відступів від існуючих та запроектованих будинків, відповідно до вимог ДБН 360-92** (таб. 6.2 п. 6.5);

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

– розмістити об'єкт, в тому числі ганки, східці, окремі входи до нежитлових вбудовано-прибудованих приміщень з вулиць, за умов забезпечення нормативних вимог трасування та утримання інженерних мереж, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

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

– визначити проектною 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, табл. 6.2.

12. Інші планувальні обмеження:

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

– урахувати 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;

– передбачити влаштування пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, відповідного покриття підлог, додаткового освітлення тощо;

– передбачити на перших поверхах розміщення нежитлових приміщень для роботи з дітьми та молоддю, за погодженням з Дарницькою районною у місті Києві державною адміністрацією (згідно з рішенням Колегії

виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 01.02.2008 № 9);

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

- врахувати результати висновку щодо забезпечення інсоляції та освітленості оточуючих та запроектованих будинків на суміжних ділянках;

- в об'ємно-просторовому рішенні забезпечити створення виразного містобудівного акценту та композиційну узгодженість з оточуючим середовищем;

- проект розробити відповідно до ДБН А.2.2-3-2004 "Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва";

- провести детальне технічне обстеження прилеглої до реконструкції забудови та передбачити комплекс заходів щодо запобігання негативного впливу проведених робіт;

- проектування на підставі обмірних креслень та висновків щодо несучої здатності конструкцій та їх експлуатаційної придатності, затверджених спеціалізованою організацією, яка має відповідну ліцензію;

- детальне інженерне обстеження будівлі для врахування його результатів в проекті при реконструкції, добудові сходових клітин, вхідних дверей, внутрішніх інженерних комунікацій і мереж (виконується проектною установою, яка має відповідну ліцензію).

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

- в складі проекту розробити транспортно-пішохідну схему;

- передбачити влаштування окремих стоянок для автомобілів інвалідів;

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

- в залежності від намірів забудови земельної ділянки, вимоги до місць паркування транспортних засобів визначаються згідно з ДБН 360-92** (відкриту гостьову автостоянку для тимчасового зберігання транспортних засобів відвідувачів і мешканців житлового будинку, влаштувати за рахунок відведеної території. Кількість машиномісць по табл. 7.6 п. 7.51 ДБН 360-92**);

- передбачити тимчасові автостоянки, накопичувальний майданчик місткість якого визначається п. 5.7 ДБН В.2.3-15:2007

- передбачити паркінги, гостьові автостоянки та місця відстою велосипедів зі спеціальним обладнанням згідно з нормативами за межами червоних ліній оточуючих вулиць в межах відводу;

- передбачити вільні зони для під'їзду автомобілів швидкої медичної допомоги, пожежної, рятувальної, аварійно-відновлювальної техніки;
- відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 29.07.2009 №784 розробити заходи щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших мало мобільних груп населення.

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

- визначити проектом, відповідно до нормативно-правових актів;
- передбачити влаштування відкритої автостоянки на відстані не менше 10 м від вікон громадських приміщень об'єктів містобудування (табл. 7.5 ДБН 360-92**);
- врахувати потреби людей з обмеженими фізичними можливостями;
- передбачити влаштування пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, відповідного покриття підлог, додаткового освітлення тощо, в тому числі на пішохідних переходах;
- 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) щодо:

15.1. благоустрою та озеленення земельної ділянки:

- виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території;
- забезпечити дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих та запроектованих (або перспективних) будівель і споруд;
- передбачити раціональне використання земельної ділянки;
- розробити план благоустрою та озеленення з врахуванням функціонального призначення, особливостей об'єкта і території, фактичного стану існуючих зелених насаджень і ландшафту, передбачивши додаткову посадку дерев і кущів, а також влаштування квітників і газонів;
- скласти акт обстеження зелених насаджень на ділянці проектування відповідно Порядку видалення зелених насаджень на території м. Кисва, затвердженого розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 27.06.2007 № 811 та Правил благоустрою м. Києва, затверджені рішенням Київської міської ради від 25.12.2008 № 1051/1051;
- 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» та розпорядження Київської міської державної адміністрації від 27.06.2007 №811 «Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва»;

– 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:

визначити проектною документацією.

15.3. елементів зовнішньої реклами:

визначити проектною документацією відповідно до нормативно-правових актів (при необхідності).

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

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

– передбачити на перших поверхах розміщення нежитлових приміщень для роботи з дітьми та молоддю, за погодженням з Дарницькою районною у м. Києві державною адміністрацією (згідно з рішенням Колегії виконавчого органу КМР (КМДА) від 01.02.2008 № 9;

– замовнику спільно із Дарницькою РДА забезпечити визначення необхідної кількості квартир для проживання людей з обмеженими фізичними можливостями та відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 04.06.2003 № 86 п. 3 облаштування під час будівництва окремих квартир, спеціально обладнаних і пристосованих для проживання та обслуговування в них людей з обмеженими фізичними можливостями;

– за можливості передбачити приміщення для розміщення амбулаторії сімейного лікаря.

15.5. розміщення та використання вбудовано-прибудованих приміщень:

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

– до початку проектування визначити функціональне призначення об'єктів обслуговування та соціальної сфери на підставі завдання на проектування за містобудівними розрахунками відповідно до нормативно-правових актів та за погодженням з Дарницькою районною у місті Києві державною адміністрацією. Проектні рішення надати у складі проектною документації (відповідно до п.6. розпорядження Київської міської державної адміністрації від 05.01.2005 № 1).

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

- передбачити встановлення світильників для освітлення вночі прилеглої території та художнього освітлення об'єктів громадського призначення;
- застосування високоякісних оздоблювальних матеріалів відповідно до нормативних вимог та експлуатаційних характеристик.

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 відповідно до вимог чинного законодавства з урахуванням Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.03.2011 №3038-VI.

15.8. Історичні ареали міста: не належить.

15.9. При можливості застосувати альтернативні джерела енергії.

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

- розробити заходи щодо захисту прилеглих будинків від руйнації, забезпечення їх стійкості при реконструкції;
- врахувати характер оточуючої забудови;
- забезпечити безперебійне інженерне обслуговування прилеглої забудови;
- скласти акт обстеження технічного стану прилеглих будинків (при необхідності).

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:

- об'єкт проектування не відноситься до "Переліку видів діяльності

та об'єктів, що становить підвищену екологічну небезпеку", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 27.07.1995 № 554. Будівництво та експлуатація таких об'єктів практично не погіршує екологічну ситуацію в місцях їх розміщення;

- передбачити влаштування очисних споруд на дощовій каналізації;
- 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 енергозберігаючі технології.

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

- на подальших стадіях проектування, відповідно до переліку об'єктів, для яких згідно додатку 2, Порядку надання вихідних даних на проектування об'єктів містобудування, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20.05.2009 № 489, визначити необхідність отримання завдання та вихідних даних 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:

- Остаточо визначити завданням та вихідними даними на розроблення інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони);
- передбачити протипожежні заходи відповідно до державних будівельних норм, умов Головного управління МНС України в м. Києві щодо проектування, будівництва 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 теплопостачання;
- Підприємство "Київські кабельні мережі" АК "Київенерго" – на електропостачання;
- ВАТ "Київгаз";
- ДКП "Київміськсвітло" – зовнішнє освітлення;

