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. Львівська, 18 у Святошинському районі м. Києва

Загальні дані:

1. **Назва об'єкта будівництва**

– Будівництво готельно-житлового комплексу з об'єктами громадського призначення та підземним паркінгом.

2. **Інформація про замовника**

– Товариство з обмеженою відповідальністю "АСТМА-КРИМ"
– 03115, м. Київ, вул. Львівська, 18-Б
– тел./факс (044) 452-06-20.

3. **Наміри забудови**

– будівництво готельно-житлового комплексу з підземним паркінгом.

4. **Адреса будівництва або місцерозташування**

– вул. Львівська, 18, Святошинський район.

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

– Договір оренди земельної ділянки, зареєстрованим Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 18.10.2077 № 75-6-00363.

6. **Площа земельної ділянки**

– в межах земельної ділянки площею 11 581 кв. м, згідно з договором оренди земельної ділянки, зареєстрованим Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 18.10.2077 № 75-6-00363.

7. **Цільове призначення земельної ділянки**

– для експлуатації та обслуговування існуючого адміністративно-офісного будинку і для будівництва готельно-житлового комплексу з

ГКА взіданий № 7192/0/02-11 від 08.07.2011

20410

Київголовархітектура
№13544/0/18/009-11 від 21.11.2011

об'єктами громадського призначення та 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 громадських будівель і споруд - 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;

– наміри забудови відповідають допустимим видам забудови території за наявною містобудівною документацією.

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва

орієнтовні техніко-економічні показники відповідно до намірів наданих замовником у складі містобудівного розрахунку розробленого ПБК "Зенако" у 2011 р.:

1	Площа ділянки	11 581 кв. м.
2	Площа забудови	2 525 кв. м.
3	Загальна площа будівель (житловий комплекс, готельний комплекс, паркінг)	64 483 кв. м.
4	Кількість поверхів	22-25
5	Кількість машино/місць паркінгу	108 м/м
6	Кількість квартир	161 шт.
7	Кількість номерів готелю	210 шт.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранично допустима висота будівель

– при необхідності отримати погодження для визначення максимальної висоти Міноборони України, Укравіатрансу та Украероруху;

– встановити гранично допустиму поверховість об'єкта згідно вимог ДБН 360-92**, висновків містобудівного обґрунтування, погодженого від 17.01.08 протокол № 797-а-07, з урахуванням положень ДБН Б.2.2-24-2009 "Будинки споруди. Проектування висотних житлових і громадських будинків" та інтересів суміжних землекористувачів.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки

– площа забудови повинна бути не більше ніж 60 % від площі ділянки, озеленення – не менше 40 % від площі ділянки (для громадських будівель).

3. Максимальна допустима щільність населення (для житлової забудови)

– за наданим містобудівним розрахунком щільність населення на ділянці проектування складає 18,1 чол./кв. м., у системі району – 337 чол./га;

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

– проектування вести з максимальним збереженням існуючих зелених насаджень та 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.2.2-9-2009 "Будинки і споруди. Громадські будинки та споруд. Основні положення", ДБН В.2.3-15:2007 "Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів", ДБН В.2.2-20:2008 "Будівлі та споруди. Готелі." та інші;

– **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;

– передбачати умови щодо забезпечення комплексної забудови територій, 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;

– 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

– розробити заходи щодо безперебійного інженерного забезпечення прилеглих будинків;

– 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 та табл. 1 дод. 3.1.;

– в'їзну рампу до паркінгу 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 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;

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

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 впорядкування прилеглої території, озеленення з врахуванням функціонального призначення, фактичного стану існуючих зелених насаджень і ландшафту, передбачивши додаткову посадку дерев і кущів, а також влаштування квітників і газонів

– надати подеревну зйомку існуючих зелених насаджень;

– 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 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, відповідно 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;

– забезпечити вільний проїзд до житлового будинку внутрішньоквартальної забудови в параметрах згідно ДБН 360-92** з боку вул. Львівської;

– передбачити велодоріжки;

– 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.

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини

– вимоги відсутні, оскільки об'єкти історико-культурної та архітектурної спадщини у кварталі розташування ділянки проектування відсутні.

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 готельно-житлового комплексу з підземним паркінгом.

Начальник С. А. Целовальник