



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, тел./факс: 279 41 67, <http://www.kga.gov.ua>

28.12.17 № 055-19669

Пилипенко О.Ю.

вул. Срібнокільська, 24, кв. 239, м. Київ, 02095

Управління інформаційного
забезпечення та доступу до публічної
інформації виконавчого органу
Київської міської ради (КМДА)

У Департаменті містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент) за дорученням заступника керівника апарату виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Ситніченка Є.В. від 21.12.2017 № 4676 (з) розглянуто звернення Пилипенка О.Ю. щодо надання копії містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки від 16.07.2014 № 151/14/12/009-14 на забудову 1, 2, 2-а мікрорайонів житлового масиву «Осокорки-Центральні» у Дарницькому районі. За результатами опрацювання зазначеного питання в частині, що належить до повноважень Департаменту, повідомляємо.

Згідно з даними електронної бази документообігу Департаменту, замовнику будівництва ТОВ «Контактбудсервіс» надано містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки від 16.07.2014 № 151/14/12/009-14 для комплексної забудови території об'єктами житлового і соціально-побутового призначення (1, 2, 2-а мікрорайони) житлового масиву Осокорки-Центральні у Дарницькому районі.

Додаток: копія містобудівних умов та обмежень № 151/14/12/009-14 від 16.07.2014 на 5 арк. в 1 прим. (першому адресату).

Перший заступник директора

О. Яструбенко



КИЇВ МІСТОБУДУВАННЯ

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

1, 2, 2а мікрорайони житлового масиву Осокорки - Центральні
у Дарницькому районі м. Києва

Загальні дані:

1. **Назва об'єкта будівництва:**
 - Комплексна забудова території об'єктами житлового і соціально-побутового призначення (1, 2, 2а мікрорайони).
2. **Інформація про замовника:**
 - Товариство з обмеженою відповідальністю "Контактбудсервіс";
 - 04107, м. Київ, вул. Багговутівська, 8/10.
3. **Наміри забудови:**
 - комплексна забудова території об'єктами житлового і соціально-побутового призначення (1, 2, 2а мікрорайони), відповідно до детального плану території району Осокорки, затвердженого рішенням Київської міської ради № 695/2764 від 27.11.09.
4. **Адреса будівництва або місце розташування об'єкта:**
 - житловий масив Осокорки - Центральні у Дарницькому районі м. Києва (1, 2, 2а мікрорайони).
5. **Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою:**
 - Договір оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:96:001:0008), зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08.09.2005 № 63-6-00282.
6. **Площа земельної ділянки:**
 - 90,6379 га, згідно з Договором оренди земельної ділянки, зареєстрованим Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08.09.2005 № 63-6-00282.

вхідний 8797/07-1-14-14 від 07.07.2014



7. Цільове призначення земельної ділянки:

– для забудови об'єктами житлового і соціально-побутового призначення.

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 проєкт планування його приміської зони на період до 2020 року, затверджений рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804;

– Детальний план території (ДПТ) району Осокорки у Дарницькому районі м. Києва, затверджений Рішенням Київської міської ради від 27.11.2009 № 695/2764.

9. Функціональне призначення земельної ділянки:

– територія житлової багатоповерхової забудови, громадських будівель і споруд, рекреаційна забудова, територія водоймищ та територія зелених насаджень загального користування, відповідно до ДПТ району Осокорки, затверджений рішенням Київської міської ради від 27.11.2009 № 695/2764.

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва: орієнтовні техніко-економічні показники відповідно до намірів наданих замовником у складі містобудівного розрахунку від 2014 р., розробленого ТОВ "Нові будівельні матеріали"

	Найменування	Од. виміру	Показники			
			всього	мікрорайони (I черга)		
				1	2	2а
1	Загальна площа ділянки в тому числі:	га	90,6379			
	поза межами червоних ліній в т.ч.:	га	88,1	46,6	19,2	22,3
	мікрорайонна	га	49,56	18,26	18,9	12,4
	не мікрорайонна в т. ч. озеро	га	38,54	28,34	0,3	9,9
2	Щільність населення	люд/га	500	500	500	500
3	Чисельність населення	тис. чол.	24,78	9,13	9,45	6,2
4	Житловий фонд, всього у т.ч.	тис.м ²	743,4	273,9	283,5	186,0
	- до 16 пов.	заг.пл.	-	-	-	-
	- -> 16 пов.		743,4	273,0	283,5	186,0
5	Щільність житлового фонду	тис.м ² заг.пл./га	15,0	15,0	15,0	15,0
6	Кількість квартир в т. ч.:	шт.	13042	4805	4974	3263
	1 кімнатні	шт.	6521			
	2 кімнатні	шт.	5217			

	3 кімнатні	шт.	1304			
7	Середній розмір 1 квартири	м ²	57	57	57	57
8	Коефіцієнт заселення		1,9	1,9	1,9	1,9
9	Кількість м/м для постійного зберігання автомобілів (для житлової забудови*)	м/м	не менше* 4891			
10	Кількість гостьових м/м (для житлової забудови*)	м/м	не менше* 978			
11	Дитячі дошкільні заклади	місць	880 4 закл	220 1 закл	220 2 закл.	440 1 закл
12	Загальноосвітні заклади	місць	2970 3 закл.	-	990 990 2 закл.	990 1 закл.
13	школа - дит. садок	місць	95/120 1 закл.	95/120 1 закл.	-	-
14	відкриті спортивні споруди	га	3,2	3,2	-	-
15	приміщення фізкультурно-оздоровчих занять	м ²	410	-	-	410
16	приміщення культурно - масової роботи	м ²	360	-	-	360
17	поліклініка для дітей	відвідувачів/зміну	400	-	-	400

При проектуванні коефіцієнт заселення та середній розмір 1 квартири уточнити згідно статистичних даних станом на початок проектування.

ТЕП підлягають уточненню з врахуванням листа Мінрегіону України від 08.04.2013 № 7/14-5421 щодо узгодження намірів забудови з перспективними рішеннями містобудівної документації.

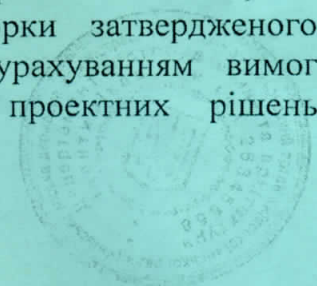
Кількість машиномісць для закладів обслуговування, адміністративних, торгових та інших закладів визначити при проектуванні за розрахунком згідно норм.

До початку будівництва проектні рішення надати в департамент містобудування та архітектури для реєстрації в містобудівному кадастрі.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висота будівель:

– визначити відповідно до нормативно-правових актів, з урахуванням проектних рішень ДПТ району Осокорки затвердженого рішенням Київської міської ради від 27.11.2009, з урахуванням вимог забезпечення нормативної інсоляції та відповідно проектних рішень



ДПТ Осокорки – Центральні;

– житлова забудова – будинки секційного типу перемінної поверховості 14-16-18 поверхів, вздовж магістралі Троєщина Осокорки меридіанальних магістралей – акценті групи будинків житлового типу поверховості 24 і вище поверхів.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:

– визначити згідно чинних будівельних нормативів, з урахуванням табл. 3.1 ДБН 360-92**, п.3.6*, 3.7 та згідно матеріалів ДПТ району Осокорки;

– мінімально розрахункову площу окремого житлового будинку визначити згідно норм прим. 1 п. 3 ДБН 360-92**.

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови):

– не більше 500 люд./га (відповідно до ДПТ району Осокорки затвердженого рішенням Київської міської ради від 27.11.2009 № 695/2764);

– за розрахунком для мікрорайонів з урахуванням мінімальної розрахункової площі окремого житлового будинку, визначену згідно норм ДБН 360-92**, та територій передбачених для будівництва соціальних об'єктів.

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови:

– зобов'язати замовника взяти участь в розробці проекту забудови території, у розрахунку плану червоних ліній вулиць та в розробці проекту будівництва під'їзних доріг та інженерних мереж для всієї території;

– 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.

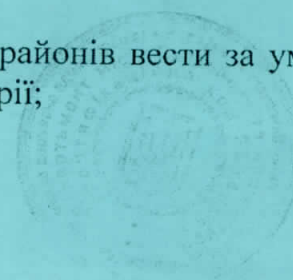
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронювального ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони):

– 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;

– врахувати затверджену містобудівну документацію ДПТ району Осокорки;

– проектування та початок будівництва мікрорайонів вести за умов забезпечення нормативної інженерної підготовки території;



– 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;

– 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 та матеріалів ДПТ території;

– проектування та введення в експлуатацію вести містобудівними комплексами з повним забезпеченням соціальними та культурно-побутовими об'єктами та паркінгами, парковками, транспортним обслуговуванням;

– передбачити проектування комплексної забудови мікрорайонів з повним забезпеченням окремого мікрорайону, або груп мікрорайонів, обмежених транспортними магістралями, закладами соціального культурно-побутового обслуговування та місцями постійного та тимчасового зберігання автотранспорту, згідно будівельних норм чинних на початок проектування;

– згідно рішення Київської міської ради від 26.01.2012 № 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);

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

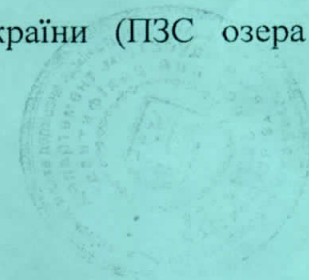
– передбачити основні типологічні вузли громадських приміщень для людей з обмеженими фізичними можливостями;

– 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;

– вбудовані приміщення проектувати з урахуванням вимог в т. ч. п. 2.51-2.55 ДБН В 2.1.2-15-2005;

– земельні ділянки в межах прибережно-захисних смуг використовувати без права будівництва будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних, лінійних та інших) з обмеженнями відповідно до ст. 60, 61 Земельного кодексу України;

– забезпечити виконання Водного кодексу України (ПЗС озера Небреж);



- земельні ділянки, які згідно діючої містобудівної документації потрапляють до території зелених насаджень загального користування, використовувати під благоустрій території без права забудови;

- при проектуванні врахувати прибережно-захисну зону оз. Небреж – 50 метрів, в межах ПЗС озера та на прилеглий території передбачити влаштування парку загального користування для мешканців житлових мікрорайонів, виконання заходів з благоустрою території озера Небреж, створення навколо нього паркової зони громадського простору, згідно схеми планування району Осокорки.

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд:

- визначити з урахуванням протипожежних, санітарних, побутових відступів від існуючих будинків та запроектованих споруд на суміжних територіях, вимог ДБН 360-92** (п. 3.13, табл. 1 дод. 3.1 та табл. 6.2), ДБН В.1.1-7-2002 "Пожежна безпека об'єктів будівництва" (табл. 4);

- в'їзні рампи до паркінгів об'єктів розташувати на нормативній відстані від вікон житлових та громадських будинків, відповідно до ДБН 360-92** та ДержСанПіН.

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;

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

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

- виконати інженерне забезпечення всього мікрорайону в т. ч. побудувати ПС 110/10кВ на своїй території;

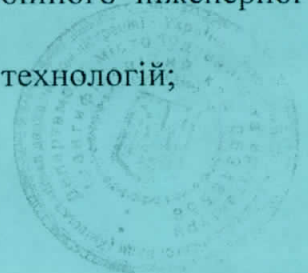
- виконати вибірку раніше запроектованих проектних рішень та мереж в управлінні інженерно-транспортної інфраструктури міста Департаменту містобудування та архітектури;

- виконати проект розподілу територій з виділенням інженерно-транспортних коридорів;

- отримати необхідні технічні умови на приєднання об'єктів 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.

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 виконувати 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);

– забезпечити виконання комплексу заходів по захисту території від підтоплення ґрунтовими та затоплення повеневими водами та виконання інженерної підготовки території.

9. 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";

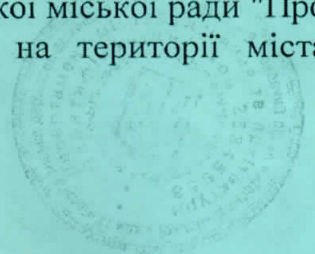
– озеленення житлових кварталів проектувати згідно п. 3.15 ДБН 360-92**, але не менше 6 кв. м на людину;

– 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 до озера прибережної території, з влаштуванням прибережно-паркової зони в межах 50 м смуги;

– 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, 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;
- виконати проект вулично-дорожньої мережі обслуговування кварталів відповідно проектних рішень ДПТ;

- 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;

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

- при проектуванні забезпечити виконання вимог п. 3.11* ДБН 360-92**, щодо організації в'їздів на територію мікрорайону;

- відстані 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";

- розробити схему паркінгів та автостоянок території ж/м Осокорки - Центральні згідно п. 7.45 ДБН 360-92**;

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

- передбачити будівництво вулиць для забезпечення потреб мікрорайону згідно ДБН В.2.3-5-2001 "Споруди транспорту. Вулиці та дороги населених пунктів" з будівництвом транспортних розв'язок в різних рівнях;

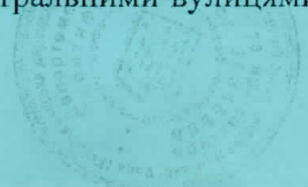
- передбачити велодоріжки та облаштовані дорожні переходи;

- 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 паркінгів та 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;

- передбачити забезпечення кожного мікрорайону нормативною кількістю місць паркування тимчасового та постійного в межах мікрорайону або групи (не більше 2-х) мікрорайонів обмежених магістральними вулицями, згідно чинних норм;



- передбачити будівництво підземних та/або надземних пішохідних переходів;
- необхідну для влаштування гаражів автостоянок площу прийняти за розрахунком згідно ДБН В.2.3-15;
- автостоянки для тимчасового зберігання більше 50 автомобілів повинні мати не менше двох в'їздів – виїздів;
- 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 (табл. 7.5 ДБН 360-92**).

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини:

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

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 споруд. Основні положення", ДБН В.2.2-10-2001 "Будівлі і споруди. Заклади охорони здоров'я", 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 В.2.3-15:2007 "Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів", ДБН В.2.2-13-2003 "Будинки і споруди. Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди", ДБН В.2.2-23:2009 "Будинки і споруди. Підприємства торгівлі", ДБН В.2.2-11-2002 "Будівлі і споруди. Підприємства побутового обслуговування. Основні положення", ДБН В.2.2-15-2005 "Житлові будинки. Основні положення", ДБН В.2.2.4-97 "Будинки та споруди дитячих дошкільних закладів", ДБН В.2.2-3-97 "Навчальні заклади", ДБН В.2.2-17:2006 "Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення", ДБН В.2.3-4:2007 "Споруди транспорту. Автомобільні дороги", 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 комплексної забудови території (1, 2, 2а мікрорайони) об'єктами житлового і соціально-побутового призначення.

Директор



С.А. Целовальник

