



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 Андріївському узвозі, 20 (А, Б) у Подільському районі м. Києва

Загальні дані:

1. **Назва об'єкта будівництва:**
 - Реконструкція будівель Київського драматичного театру на Подолі.
2. **Інформація про замовника:**
 - Комунальне підприємство з утримання та експлуатації житлового фонду спеціального призначення «Спецжитлофонд» (розпорядження КМДА від 15.08.2014 № 901);
 - вул. Оболонська, 34, м. Київ, 04071.
3. **Наміри забудови:**
 - Завершення реконструкції будівель Київського драматичного театру на Подолі (розпорядження КМДА від 15.08.2014 № 901).
4. **Адреса будівництва або місце розташування об'єкта:**
 - Андріївський узвіз, 20 (А, Б) у Подільському районі м. Києва.
5. **Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою:**
 - Державний акт на право постійного користування землею видано Театрально-видовищному закладу культури «Київський драматичний театр на Подолі» від 10 листопада 2003р. № 85-4-00044.
6. **Площа земельної ділянки:**
 - 0,1105 га (відповідно до Державного акту на право постійного користування землею від 10 листопада 2003р. № 85-4-00044).
7. **Цільове призначення земельної ділянки:**
 - Експлуатація та обслуговування будівель театру на Андріївському узвозі, 20-а, 20-б у Подільському районі м. Києва (відповідно до Державного акту на право постійного користування землею від 10 листопада 2003р. № 85-4-00044).

Відлий № 055/32667-1-14 від 10.10.2014



52876

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;

- Концепція стратегічного розвитку м. Києва (I стадія Генерального плану розвитку м. Києва та його приміської зони до 2025 року), схвалена рішенням Київської міської ради від 16.09.2010 № 35/4847.

9. Функціональне призначення земельної ділянки:

- Територія громадських будівель та споруд - 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:

- граничні техніко-економічні показники відповідно до намірів, наданих замовником у складі містобудівного розрахунку.

	Найменування	Показники	
		До реконструкції	Після реконструкції
1	Поверховість будівель	7 пов.	7 пов.
2	Загальна площа будівель	3948,00 м.кв	3948,00 м.кв
3	Корисна площа	3206,21 м.кв	3206,21 м.кв
4	Розрахункова площа	1971,65 м.кв	1971,65 м.кв
5	Будівельний об'єм будівель	18079,00 м.куб	18079,00 м.куб
6	Площа забудови	0,1105 га	0,1105 га
7	Площа ділянки	0,1105 га	0,1105 га
8	Кількість глядацьких місць	354 м	354 м
9	Кількість створених робочих місць	160 роб. місць	160 роб. місць

Вказані техніко-економічні показники рекомендовані до затвердження відповідно до позитивного висновку ДП «Укрдержбудекспертиза» № 5735 від 03.06.2010 та затверджені у складі проектної документації затвердженої розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 02.08.2010 № 563.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висота будівель

- 7 поверхів – відповідно до техніко-економічних показників, затверджених КМДА у 2010 році та за погодженням Державної служби з питань національної культурної спадщини від 09.04.2010р.



2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки

- площа забудови земельної ділянки складас 0,1105 га відповідно до ТЕП, затверджених розпорядженням КМДА від 02.08.2010 № 563.

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)

- не розраховувалась.

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 ліній забудови оточуючих вулиць, червоних ліній вулиці Андріївський узвіз 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)

- територія проектування знаходиться в межах зони охоронюваного ландшафту, археологічної охоронної зони, Центрального історичного ареалу м. Києва, пам'ятки ландшафту та історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра», в межах пам'ятки містобудування національного значення – «Замкова гора- Андріївський узвіз», в межах Державного історико-архітектурного заповідника «Стародавній Київ»;

- передбачити застосування енергозберігаючих технологій;

- 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;

- 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";

- врахувати функціональне призначення суміжних земельних ділянок та види використання об'єктів;

- врахувати пам'яткоохоронні вимоги щодо експлуатації об'єкту культурної спадщини, за адресою: Андріївський узвіз, 20-Б пам'ятки архітектури місцевого значення, передбачити його збереження;

- забезпечити збереження та видове розкриття пам'ятки архітектури містобудування місцевого значення – будинок прибутковий Андріївський узвіз, 18 (наказ Міністерства культури України від 21.10.11 № 912/0/16-11);

за необхідності, передбачити виконання комплексу



протиаварійних робіт для запобігання негативного впливу на прилеглі будівлі;

- передбачити протипожежні заходи відповідно до державних будівельних норм та умов ГУ МНС України в м. Києві щодо проектування, будівництва та експлуатації об'єкта з урахуванням вимог ДБН В.1.1.7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»;

- врахувати вимоги ст. 14 ЗУ «Про архітектурну діяльність»;

- розробити заходи щодо захисту прилеглих будинків і споруд від руйнації, забезпечити їх стійкість при реконструкції 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;

- майново-правові питання, вирішити в установленому чинним законодавством порядку.

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

- визначаються 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;

- відстань від автостоянки легкових автомобілів до житлових і громадських будинків приймається не меншою, ніж наведено у табл. 7.5 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;

- 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 та забезпечити збереження безперебійного інженерного забезпечення прилеглих будинків;

- передбачити забезпечення безперебійного інженерного обслуговування оточуючих будівель;

- 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;

- господарсько-побутові відходи повинні утилізуватись згідно з



договорами з відповідними службами;

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

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 в процесі будівництва виконують відповідно до п. 3.4 ДБН А.2-1-1-2014 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";
- передбачити зовнішнє художнє освітлення об'єкту;
- виконати комплексний благоустрій та озеленення території в т. ч. прилеглої, з врахуванням фактичного стану існуючих зелених насаджень, передбачивши додаткову посадку дерев і кущів з влаштуванням квітників і газонів з відновленням стилістики характерної для історичної епохи забудови кварталу згідно з вимогами органів охорони культурної спадщини;
- передбачити заходи по захисту зелених насаджень, які підлягають збереженню, від пошкодження будівельною технікою для забезпечення їх життєдіяльності.

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку

- передбачити влаштування пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, відповідного покриття підлог, додаткового освітлення тощо;
- передбачити влаштування безпечних під'їздів для автотранспорту та тротуарів для руху пішоходів згідно з технічними умовами ДАІ та вимогами ДБН 360-92**, ДБН В.2.3-5-2001;
- 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 місця для зберігання автотранспорту, в т. ч. для авто інвалідів, та місця відстою велосипедів зі спеціальним обладнанням з урахуванням існуючої містобудівної ситуації;
- за умов розміщення машино-місць на суміжних територіях з врахуванням згоди балансоутримувача;
- передбачити автостоянки та місця для зберігання автотранспорту згідно з нормативами, визначеними ДБН 360-92** (зі змінами), поза межами охоронних зон інженерних мереж.

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини

- в разі необхідності, укласти охоронний договір на пам'ятку (Андріївський узвіз, 20-Б);
- за необхідності, отримати дозвіл на проведення археологічних розвідок, розкопок;
- за необхідності, отримати дозвіл Управління охорони культурної спадщини;
- за необхідності, отримати дозвіл на проведення земляних робіт в Міністерстві Культури України;
- всі земельні роботи виконувати з урахуванням вимог охорони наявних в зоні археологічних об'єктів або можливості їх виявлення.

13. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб 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;
- передбачити основні типологічні вузли громадських приміщень для людей з обмеженими фізичними можливостями;
- передбачити влаштування пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, відповідного покриття підлог, додаткового освітлення, тощо;
- влаштування пандусів та входних площок виконати поза межами червоних ліній та в межах землекористування (в разі необхідності виконати за рахунок внутрішнього простору будинку).

Проектну документацію затверджено розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 02.08.2010 № 563.

Згідно з законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», затверджену проектну документацію надати до Департаменту



містобудування та архітектури для реєстрації в містобудівному кадастрі (за умови відповідності вихідним даним для проектування та містобудівній документації).

Містобудівні умови та обмеження від 26.09.2014 № 343/14/12-3/009-14 вважати такими, що втратили чинність.

Термін дії містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки: до завершення реконструкції об'єкту.

Директор



С. А. Целовальник