



У К Р А І Н А

ВИШГОРОДСЬКА РАЙОННА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ВІДДІЛ МІСТОБУДУВАННЯ, АРХІТЕКТУРИ
ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

07300, Київська область, м. Вишгород, пл. Шевченка, 1 ☎ + 380 (045 96) 54-423,

e-mail: vrda.arch@gmail.com

№ 0122/10 від « 15 » 09

2016 р.

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки

вул. Шолуденка, 17-к, м Вишгород, Вишгородський район, Київська область;
(адреса або місце розташування земельної ділянки)

- 1. Назва об'єкта будівництва:** багатоквартирний житловий будинок з вбудованими приміщеннями центру активного відпочинку;
- 2. Інформація про замовника:** Товариство з обмеженою відповідальністю «ЗЕНІТ ГРУП», Виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань від 16.06.2016р., ідентифікаційний код юридичної особи: 38782559. Місцезнаходження юридичної особи: 07300, Київська область, Вишгородський район, м. Вишгород, вул. Кургузова, будинок, 11, офіс, 1. Керівник: Бабак Ігор Володимирович. Свідоцтво платника єдиного податку серія А № 360161. Наказ про призначення директором від 15.06.2016р. № 5/ОС. Витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, код ЄДРПОУ: 38782559. Договір № 25/07/16 «Про часткову участь у будівництві та передачу функцій замовника» між ТОВ «Центр активного відпочинку «Сталкер» та ТОВ «ЗЕНІТ ГРУП». Товариство з обмеженою відповідальністю «Сталкер», Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи серія А 00 № 097057 від 04.05.2005р., Свідоцтво про реєстрацію платника податку на додану вартість № 100071180 від 15.10.2007р. Місцезнаходження юридичної особи: 07300, Київська область, Вишгородський район, м. Вишгород, вул. Шолуденка, будинок, 1. Керівник: Бабак Ігор Володимирович. Наказ про призначення директором від 22.07.2016р. № 7-К. Витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, код ЄДРПОУ: 33483421.
- 3. Наміри забудови:**
а) підготовчо-будівельні роботи, благоустрій; б) нове будівництво.
- 4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта:** вул. Шолуденка, 17-к, м. Вишгород, Вишгородський район, Київська область;



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

- Договір купівлі-продажу земельної ділянки від 29.01.2014р., зареєстрований в реєстрі за № 211; Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер витягу 16979621 від 29.01.2014р., реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 278967932218; кадастровий номер 3221810100:01:174:0101; площа ділянки 0,2241 га;

6. Площа земельних ділянок, відповідно до п.5: 0,2241га;

7.Цільове призначення земельної ділянки: житлова та громадська забудова (Земельний кодекс України розділ II, глава 4, стаття 19, пункт б), згідно розділу II Класифікації видів цільового призначення земель затвердженого наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010р. № 548 (розділ - секція В 02, Землі житлової забудови (землі, які використовуються для розміщення житлової забудови (житлові будинки, гуртожитки, господарські будівлі та інше), землі, які використовуються для розміщення гаражного будівництва);

8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): Генеральний план м. Вишгород, розроблений Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст „Діпромісто“ та затверджений рішенням Вишгородської міської ради від 16.02.2011 року №3/1. Рішення Вишгородської міської ради «Про внесення змін до Генерального плану міста Вишгорода» від 26.02.2016р. № 7/15 та рішення Вишгородської міської ради від 26.10.2012р. № 16/20 «Про розроблення Плану зонування території міста Вишгорода».

9. Функціональне призначення земельної ділянки: сільбищна територія, для розміщення житлових будинків (п.п. 2.1., 2.2 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень»);

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва:

№ п/п	Найменування	Одиниця виміру	Кількість
1	Площа забудови	м ²	680,0
2	Будівельний об'єм	м ³	35840,0
3	Площа житлового будинку	м ²	10175,0
4	Загальна площа квартир	м ²	7355,18
5	Загальна кількість квартир, в т.ч.	кв.	105
	- 1-кімнатних	кв.	56
	- 2-кімнатних	кв.	28

	- 3-кімнатних	кв.	17
	<i>в т. ч. дворівневих (16-17 поверхи)</i>		3
	- 4-кімнатних дворівневих (16-17 поверхи)	кв.	3
	- 5-кімнатних дворівневих (16-17 поверхи)	кв.	1
6	Площа нежитлових вбудованих приміщень (центр активного відпочинку)	м ²	364,0

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки

- 1. Гранично допустима висота будівель:** 55 м (за містобудівними розрахунками);
- 2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:** 35 %, з дотриманням вимог ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень» та вимог ст. 103 гл. 17 Земельного кодексу України, ДБН В.2.2-15-2005 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення»;
- 3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови):** визначається відповідно до нормативно-правових актів, примітки 1 пункту 3.8 та табл. 2.1 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень»;
- 4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови:** відстань від червоних ліній по вулиці Шолуденка до об'єкта будівництва 18 метрів, від ліній регулювання забудови по вулиці Шолуденка відстань до об'єкта будівництва 12 метрів. Розмістити об'єкт, в тому числі приямки, вхідні групи, сходи та інші конструктивні елементи будівель, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлі, на ділянці за межами червоних ліній вулиць та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій не порушуючи межі землекористування земельної ділянки (згідно генерального плану та проекту забудови);
- 5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони):** відстань до колодязя об'єкта зв'язку (ПАТ «Укртелеком») – 20 метрів, санітарно-захисна зона від магістрального водопроводу (D 500)- 10 метрів, відстань від існуючого електричного кабелю прийняти не менш ніж 21 метр, відстань від газопроводу середнього тиску прийняти не менш ніж 20 метрів. Інші планувальні обмеження прийняти відповідно вимог Земельного кодексу України, ДБН А.2.2-1-2003 Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС) при проектуванні і будівництві, Наказу Міністерства охорони здоров'я України №173 від 19.06.1996р. «Про затвердження Держаних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», ДБН В.2.2-15-2005 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-13-2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди», ДБН В.2.2-9-99 «Громадські будинки і споруди» а також інших діючих будівельних норм, правил та стандартів;



6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд: відповідно вимог ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень», ДБН В.1.1-7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» а також інших діючих будівельних норм, правил та стандартів;

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій: ДБН 2.5.-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування», ДБН 2.5.-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування», ДБН 2.5.-39:2008 «Інженерне обладнання будинків і споруд. Зовнішні мережі та споруди. Теплові мережі».

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

- витримати охоронні зони згідно з ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень» від запроектованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню;

- отримати необхідні технічні умови на приєднання об'єкту до існуючих інженерних мереж.

Дощова каналізація – відведення дощових та талих вод з даху та території передбачено на поверхні та в лотках за межі ділянки;

Водопостачання та пожежогасіння – від існуючих міських інженерних мереж, згідно з умовами відповідних профільних служб;

Каналізування – згідно з технічними умовами профільних служб, з підключенням до існуючої каналізації;

Теплопостачання – передбачається встановлення дахової газової котельні;

Газопостачання - від існуючих міських інженерних мереж, згідно з вимогами технічних умов відповідних профільних служб;

Електропостачання – від існуючих електромереж, згідно з вимогами технічних умов відповідних профільних служб;

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 Інженерні вишукування для будівництва: інженерно-геологічні вишукування в процесі будівництва виконати відповідно до ДБН В.1.3-2-2010 «Система забезпечення точності геометричних параметрів у будівництві. Геодезичні роботи у будівництві», ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва», норм чинного законодавства, нормативних актів, які регулюють діяльність у відповідних сферах та на конкретній території, з дотриманням вимог цивільного захисту у сфері техногенної безпеки, охорони праці та навколишнього середовища. Забезпечити виконання комплексу заходів по захисту території від підтоплення ґрунтовими водами та виконання інженерної підготовки території.

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою): відповідно Закону України «Про благоустрій населених пунктів», передбачити організацію майданчиків господарського, спортивного та інших, місць відпочинку дорослих та дітей, відповідно до табл. 3.2 п. 3.16 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських



поселень», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», розробити план благоустрою та озеленення прилеглої території із врахуванням функціонального призначення, особливостей об'єкта і території, фактичного стану існуючих зелених насаджень і ландшафту;

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку:

- заїзд до групи житлових багатоквартирних будинків організувати через «дублер» вулиці Шолуденка;
- передбачити забезпечення транспортного обслуговування території, влаштування під'їздів відповідно до ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень»;
- 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;
- в складі проекту розробити транспортно-пішохідну схему, врахувати існуючу містобудівну ситуацію та транспортну схему;
- усі необхідні заїзди (виїзди) у тому числі місця для зберігання автотранспорту, виконати за рахунок власної території, інші варіанти обов'язково погоджувати з відповідним органом місцевого самоврядування.

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту: згідно з табл. 7.4а п.7.43 і табл. 7.6 п. 7.51 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень» та з урахуванням вимог пункту 10 даних містобудівних умов та обмежень;

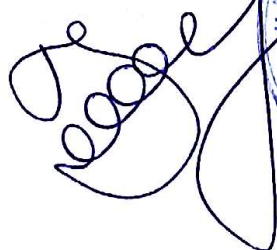
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини: проектні рішення узгодити з відповідним профільним Управлінням культури, національностей та релігій. Дотримуватись вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини».

13. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення: розробити заходи щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 29.07.2009 № 784 «Про затвердження плану заходів щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення на 2009-2015 роки "Безбар'єрна Україна" та вимог ДБН В.2.2-17:2006. «Будинки і споруди. Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».

Примітка:

- містобудівні умови та обмеження земельної ділянки надані відповідно статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 року №109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст», відповідно до містобудівного розрахунку розробленого ФОП Неронова Є.М., сертифікат АР №001956 від 19.11.2013р.

Начальник відділу



Д.І. Ликов