



УКРАЇНСЬКА МІСЬКА РАДА

ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

Р І Ш Е Н Н Я

« 25 » серпня 2016 р. № 135

м. Українка

Про видачу та затвердження  
містобудівних умов та обмежень.

Розглянувши лист з доданими документами товариства з обмеженою відповідальністю «АСБ» Біометрікс» вх. №1455/0/1-16 від 16.08.2016 р. про видачу містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки кадастровий № 3223151000:01:023:0036, керуючись п. 4, ст. 29 Закону України, «Про регулювання містобудівної діяльності», наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово – комунального господарства України від 07.07.2011 № 109 « Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст», ст.31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

**ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ ВИРІШИВ:**

1. Видати та затвердити містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки кадастровий № 3223151000:01:023:0036, що додаються (додаток №1).
2. Проект розробити відповідно до чинних нормативно-правових актів у сфері містобудування.
3. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника міського голови згідно з розподілом обов'язків.

Міський голова



П. Г. Козирев

Скрипачук Я.Ю. 2-13-09

УКРАЇНСЬКА МІСЬКА РАДА  
Виконавчий комітет Української міської ради  
№ 135/0/5-16 від 25.08.2016



Додаток №1  
до рішення виконавчого комітету  
Української міської ради  
№ 135 від 25.08.2016р

**МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ  
ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ № 01 від 25.08.2016р.**

**Київська область, Обухівський район, м. Українка, пр. Дніпровський**

**Загальні дані**

**1. Назва об'єкта будівництва:**

– Будівництво багатоквартирного житлового будинку по проспекту Дніпровський у місті Українка Обухівського району Київської області (кадастровий номер земельної ділянки 3223151000:01:023:0036 ).

**2. Інформація про замовника:**

– **Орендар земельної ділянки:** Приватне підприємство «Виробничо-будівельна фірма «Будсервіс-XXI сторіччя» відповідно договору оренди земельної ділянки від 28.12.2007р. укладеного Українською міською радою та приватним підприємством виробничо-будівельною фірмою «Будсервіс- XXI сторіччя», посвідченого приватним нотаріусом Обухівського районного нотаріального округу Семенченком.І.М. та зареєстрованого в реєстрі за № 3852;

Адреса : 01021, м.Київ, вул.Михайла Грушевського, буд.28/2, Н.П. №43

– **Інвестор:** ТОВ «Академія сучасного будівництва «Біометрікс» відповідно Інвестиційного договору на будівництво та передачу частини функцій замовника від 10.11.2015р. укладеного приватним підприємством «Виробничо-будівельна фірма «Будсервіс-XXI сторіччя» та ТОВ «Філігрін Інжиніринг Україна», посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Аверіною Є.А. та зареєстрованого в реєстрі за №18513 та договору про внесення змін до «Інвестиційного договору на будівництво та передачу частини функцій замовника від «10» листопада 2015 року за реєстровим №18513» від 30 січня 2016 року укладеного Приватним Підприємством «Виробничо-будівельна фірма «Будсервіс-XXI сторіччя» та ТОВ «Академія сучасного будівництва «Біометрікс», посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Аверіною Є.А. та зареєстрованого в реєстрі за №1525.

Адреса : 01033, м. Київ, вул.Жулянська, буд.30-А, офіс 59.

**3. Наміри забудови:**

– Будівництво, експлуатація, та обслуговування житлового будинку по проспекту Дніпровський у місті Українка Обухівського району Київської області.

**4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта:**

пр-т. Дніпровський в м. Українка, Обухівського району, Київської області (кадастровий номер земельної ділянки 3223151000:01:023:0036 ).

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

– договір оренди земельної ділянки від 28.12.2007р. укладений Українською міською радою та Приватним підприємством «Виробничо-будівельною фірмою «Будсервіс - XXI сторіччя», посвідчений приватним нотаріусом Обухівського районного нотаріального округу Семенченком І.М. та зареєстрований в реєстрі за



№ 3852 та договір про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 26.12.2013р. укладений Українською міською радою та Приватним підприємством «Виробничо-будівельною фірмою «Будсервіс - XXI сторіччя», посвідчений приватним нотаріусом Обухівського районного нотаріального округу Семенченком І.М. та зареєстрованого в реєстрі за № 2824.

– витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права. Індексний номер витягу: 15440000 від 26.12.2013. Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 255595432231. Номер запису про інше речове право: 4066522.

**6. Площа земельної ділянки:**

– 0,5000 га (згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права. Індексний номер витягу: 15440000 від 26.12.2013. Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 255595432231. Номер запису про інше речове право: 4066522.

**7. Цільове призначення земельної ділянки:**

– Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права. Індексний номер витягу: 15440000 від 26.12.2013. Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 255595432231. Номер запису про інше речове право: 4066522.)

**8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності):**

– Генеральний план розвитку міста Українка, затверджений рішенням 25 сесії Української міської ради 4 скликання від 19 жовтня 2004 року «Про затвердження Генерального плану розвитку міста Українка, Обухівського району Київської області».

– Містобудівна документація – «ДПТ розміщення багатосекційного житлового будинку на території змішаної житлової забудови, обмеженого вул. Юності, пр. Дніпровський та прибережно-захисною смугою канівського водосховища в м. Українка Обухівського району Київської області», затверджений рішенням 10 сесії Української міської ради 7 скликання від 12.05.2016 № 204/0/7 «Про затвердження містобудівної документації- «Детальний план території розміщення багатосекційного житлового будинку на території змішаної житлової забудови, обмеженого вул. Юності, просп. Дніпровський та прибережно-захисною смугою Канівського водосховища в м. Українка Обухівського району Київської області».

**9. Функціональне призначення земельної ділянки:**

– за функціональним використанням на території житлового району, що проектується, детальним планом території виділено зони: житлової багатопверхової забудови, громадської забудови, комунальної, вулично-дорожньої мережі та місця зберігання автотранспорту, зона об'єктів інженерного та комунального призначення, зона зелених насаджень.

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

– граничні техніко-економічні показники житлового будівництва за намірами замовника, відповідно до містобудівного розрахунку:

№	Показники	Од. виміру	Величина
2	Площа земельної ділянки	га	0,5
3	Кількість житлових будинків	од.	1



4	Кількість секцій	шт.	2
5	Поверховість	пов.	Багатоповерхов а
6	Кількість квартир у будинках - 1-кімнатні - 2-кімнатні - 3-кімнатні	шт.	306 266 38 2
7	Загальна площа квартир у будинках	кв.м	16159,78
8	Площа вбудованих нежитлових приміщень	кв.м	5726,50
9	Площа забудови	кв.м	1349,83
10	Житлова площа будинку	кв.м	8043,95

ТСП уточнити на подальших стадіях проектування з врахуванням забезпечення мешканців та відвідувачів житлового будинку об'єктами соціально-культурного призначення, необхідною кількістю машино-місць, прибудинкових майданчиків, тощо.

### Містобудівні умови та обмеження

#### 1. Гранично допустима висота будівель:

- Багатоповерхова відповідно до містобудівного розрахунку та рішень детального плану;
- Умовна висота будинку – висотний, в зв'язку з чим отримати погодження в частині визначення максимальної відмітки висоти об'єктів з відповідними службами згідно чинного законодавства.

#### 2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:

- встановити з урахуванням вимог ДБН 360-92\*\*, визначити відповідно до нормативно-правових актів з урахуванням «ДТП розміщення багатосекційного житлового будинку на території змішаної житлової забудови, обмеженого вул. Юності, пр. Дніпровський та прибережно-захисною смугою канівського водосховища в м. Українка Обухівського району Київської області», відсоток забудови в межах кварталу згідно детального плану території складає 40%.

#### 3. Максимальна допустима щільність населення (для житлової забудови):

- Щільність населення кварталу складає 160 люд./га (відповідно до ДБН 360-92\*\*) та проектних рішень детального плану території.

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

- розмістити об'єкти, в тому числі прямки, 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 з врахуванням проектних рішень ДПТ, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки;

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

- врахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва, згідно із ст. 5 Закону України



«Про основи містобудування»;

- проектування та розміщення об'єктів на ділянці проектування передбачити з урахуванням «ДПТ розміщення багатоксекційного житлового будинку на території змішаної житлової забудови, обмеженого вул.Юності, пр. Дніпровський та прибережно-захисною смугою канівського водосховища в м. Українка Обухівського району Київської області»;
- проектування вести з урахуванням Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- розробити заходи щодо захисту прилеглих до ділянки проектування будівель та споруд від руйнації, забезпечення їх стійкості при будівництві;
- дотримуватись вимог протизсувного режиму;
- передбачити розміщення об'єктів соціально-побутового обслуговування, майданчиків для зберігання автомобілів за містобудівним розрахунком та згідно з вимогами ДБН 360-92\*\*;
- 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;

**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), ДБН В.1.1-7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» (табл. 4);

**7. Охоронювані зони інженерних комунікацій:**

- витримати охоронні 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;
- забезпечити безперебійне інженерне обслуговування прилеглої забудови;
- 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»:**

- інженерні вишукування виконувати у відповідності до ДБН А.2-1-1-2008 (зі змінами та доповненнями);
- не допускається розроблення проектної документації без інженерних вишукувань (топографо-геодезичні та геологічні) у відповідності п. 4.1 ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво»;
- забезпечити виконання комплексу заходів з інженерної підготовки території;

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):**

- забезпечити виконання Закону України «Про благоустрій населених пунктів», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території»;



- виконати комплексний благоустрій та впорядкування ділянки проектування;
- 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»;
- передбачити збереження зелених насаджень, які не підлягають видаленню, від пошкодження будівельною технікою;
- передбачити зовнішнє художнє освітлення об'єктів громадського призначення та освітлення прилеглої території;
- передбачити організацію майданчиків: місць відпочинку дорослих та дітей, господарського, спортивного та інших, відповідно до табл. 3.2 п. 3.16 ДБН 360-92\*\*;
- розробити план благоустрою та озеленення з врахуванням функціонального зонування ділянки проектування, особливостей об'єкта і території, фактичного стану існуючих зелених насаджень і ландшафту, передбачивши додаткову посадку дерев і кущів, а також влаштування квітників і газонів.

#### **10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку:**

- в складі проекту врахувати існуючу вуличну мережу та розробити загальну транспортно-пішохідну схему для об'єкта проектування;
- влаштувати зручні та безпечні заїзди згідно з технічними умовами МВС України та вимогами ДБН 360-92\*\*;
- застосувати для покриття автомобільних доріг проїздів, під'їздів, майданчиків – тверде покриття;
- відстані до стоянок легкових автомобілів запроєктувати 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»;

#### **11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту:**

- передбачити необхідну за розрахунками кількість машино-місць для постійного зберігання автотранспорту, гостьові автостоянки та місця відстою велосипедів зі спеціальним обладнанням в межах відводу;
- передбачити влаштування окремих стоянок для автомобілів інвалідів, згідно з нормативними вимогами;

#### **12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини:**

- вимоги відсутні.

#### **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 для житлових будинків та приміщень громадського призначення для людей з обмеженими фізичними можливостями;
- передбачити влаштування пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, відповідного покриття підлог, додаткового освітлення, тощо.

Проект розробити відповідно до чинних керівних архітектурно-містобудівних документів, вимог Порядку розроблення проєктної документації на будівництво об'єктів (наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-

комунального господарства України від 16.05.2011 №45), вимог ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських населених пунктів», ДБН В.1.1.7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-9-2009 «Будівлі і споруди. Громадські будинки та споруди.», ДБН В.2.2-17-2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі» та інших будівельних норм, державних стандартів і правил.

**Термін дії містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки:**

Містобудівні умови та обмеження є чинними до завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника.

Начальник відділу містобудування та архітектури



Я.Ю.Скрипачук

CONFIDENTIAL