



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, e-mail: info@kga.gov.ua http://www.kga.gov.ua

№ _____

Додаток
до Порядку ведення реєстру
містобудівних умов та обмежень
(пункт 3 розділу I)

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказом Департаменту містобудування та
архітектури виконавчого органу Київської
міської ради (Київської міської державної
адміністрації)

(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)

впр 15.05.2020 № 460

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

Реконструкція з надбудовою адміністративного будинку (без зміни зовнішніх
геометричних розмірів фундаментів будівлі у плані).

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція,

вул. Саксаганського, 76 в Голосіївському районі м. Києва.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про
реєстрацію права власності: реєстраційний номер об'єкта нерухомого
майна 1933478680000 (адміністративна будівля, загальна
площа: 422,8 кв.м.), номер запису про право власності 33603458
від 07.10.2019 року.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. ТОВ «ІНВЕСТ РЕНТАЛ» (код ЄДРПОУ 43279910, місцезнаходження юридичної особи: вул. Арсенальна, 1).

(інформація про замовника)



3. Частиною 4 статті 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, що реконструкція, реставрація або капітальний ремонт об'єктів будівництва без зміни зовнішніх геометричних розмірів їхніх фундаментів у плані, реконструкція або капітальний ремонт автомобільних доріг, залізничних колій, ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій у межах земель їх розміщення, а також комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду і нове будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури відповідно до містобудівної документації на замовлення органів державної влади чи органів місцевого самоврядування на відповідних землях державної чи комунальної власності можуть здійснюватися за відсутності документа, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою.

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 р. № 370/1804.

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранична висота < 27 м. у відповідності до затвердженої містобудівної документації.

Остаточну висоту визначити проектною документацією з урахуванням оточуючої забудови, дотриманням нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд та згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» в тому числі табл. 10.7, ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-25:2009 «Підприємства харчування. Заклади ресторанного господарства», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» з урахуванням пам'ятко – охоронного законодавства, інсоляційного розрахунку та нормативних побутових та протипожежних розривів.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)



2. Проектування та реконструкцію вести без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів у плані відповідно частини 4 статті 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Не розраховується для об'єкта проектування.

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. Передбачити нормативні протипожежні розриви до оточуючої забудови згідно розділу 15 ДБН Б. 2.2 - 12 :2009 «Планування та забудова території» та ДБН В.1.1.7 – 2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».

Забезпечити нормативну інсоляцію та освітленість суміжних приміщень які межують з об'єктом реконструкції.

При влаштуванні елементів вхідної групи, сходи виконати з легких конструкцій консольного типу та розмістити з можливістю обслуговування інженерних мереж поза межами охоронних зон інженерних комунікацій.

(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)

5. Об'єкт проектування знаходиться в межах історичного ареалу, історичного центру міста, центральної планувальної зони, в зоні регулювання забудови першої категорії згідно з рішенням Київради «Про затвердження Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року» від 28.03.02 №370/1804 та розпорядженням КМДА від 17.05.2002 № 979 «Про внесення змін та доповнень до рішення Виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії культури в м. Києві».

Поряд із ділянкою проектування розташовані об'єкти культурної спадщини:

- Садиба міська (вул. Саксаганського 74, 74 б) – Наказ Головного управління охорони культурної спадщини від 25.09.06 № 53 щойно виявлений пам'ятник архітектури, історії.
- Садиба міська (вул. Саксаганського 78, 78 а, 78 б) – Наказ Головного управління охорони культурної спадщини від 25.06.11 № 10/38-11 та від 25.09.2006 № 53 щойно виявлений пам'ятник архітектури.

Забезпечити зберігання об'єктів культурної спадщини, їх частин та



елементів, як під час проведення робіт, так і при подальшій експлуатації.

Проектну документацію розробляти з урахуванням положень Закону України «Про охорону культурної спадщини», розпорядження КМДА № 979 від 17.05.2002 р. «Про внесення змін та доповнень до рішення Виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в м. Києві».

Погодити в органах охорони культурної спадщини проект архітектурних перетворень згідно з п. 9 ч. 1 ст. 6 Закону України «Про охорону культурної спадщини» (за необхідності).

Врахувати вимоги розділу 13 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Забезпечити композиційну узгодженість реконструйованої забудови з історичними силуетами, масштабами, стилістичними, колористичними ознаками традиційного характеру середовища.

Ділянка проектування потрапляє в зону звукового тиску до 71-75 дБА. Забезпечити виконання ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», СанПін 3077-84 «Санітарні норми допустимого шуму в приміщеннях жилих і громадських будівель та на території житлової забудови» в тому числі щодо допустимого рівня шуму в приміщеннях об'єкту проектування. Передбачити санітарно технічні заходи по зменшенню несприятливого впливу наднормативних рівнів шуму.

Ділянка проектування розташована в зоні підтоплення ґрунтовими водами. Забезпечити виконання комплексу заходів по захисту території від підтоплення ґрунтовими та виконання інженерної підготовки території згідно з ДБН В.1.1-25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення».

Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (розділ І2).



Урахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва, згідно із вимогами статті 5 Закону України «Про основи містобудування».

Передбачити розроблення заходів щодо захисту існуючої будівлі від руйнації, забезпечення його стійкості при реконструкції, забезпечити збереження умов експлуатації прибудинкової території та прилеглої забудови.

Майново-правові питання вирішити у встановленому законодавством порядку.

Забезпечити збереження умов експлуатації суміжної забудови, в т. ч. збереження інсоляції та освітленості приміщень житлових будинків та інших об'єктів, розташованих на суміжних земельних ділянках.

Передбачити реконструкцію на підставі обмірних креслень та висновків щодо несучої здатності конструкції та їх експлуатаційної придатності, отримати технічний висновок про можливість реконструкції будівлі.

Під'їзд до об'єкта забезпечити єдиною системою з урахуванням функціонального призначення прилеглих вулиць, інтенсивності транспортного, пішохідного та велосипедного руху, характеру забудови, вимог охорони навколишнього середовища, вимог наявної містобудівної документації.

Передбачити вільні зони для під'їзду автомобілів швидкої медичної допомоги, рятувальної, аварійно-відновлювальної техніки.

Проектними рішеннями передбачити необхідну розрахункову кількість місць зберігання транспортних засобів згідно з п. 10.8.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території» (розділ 10.8; табл. 10.7).

Місця зберігання автотранспортних засобів передбачити в надземних або підземних паркінгах (за визначенням можливості згідно з гідрогеологічними умовами) в будівлях наземних паркінгів закритого типу, механізованих багаторівневих паркінгах та гостьових стоянках відповідно до п. 10.8.10



ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території» та вимог ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».

Передбачити місця розміщення реклами відповідно до Закону України «Про рекламу» (за необхідності).

Передбачити засоби для створення безперешкодного життєвого простору для осіб з обмеженими фізичними можливостями згідно з вимогами ДСТУ Б ISO 21542:2013 «Будинки і споруди. Доступність і зручність використання побудованого життєвого середовища (ISO 21542:2011, IDT)», затверджених наказом Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 481 від 03.10.2013 р. «Про прийняття національного стандарту ДСТУ Б ISO 21542:2013 Будинки і споруди. Доступність і зручність використання побудованого життєвого середовища (ISO 21542:2011, IDT)», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення».

Проектну документацію розробляти та затверджувати відповідно до вимог Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність», «Про благоустрій населених пунктів», «Про мораторій на видалення зелених насаджень на окремих об'єктах благоустрою зеленого господарства м. Києва», Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 № 45, постанови Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 «Про містобудівний кадастр», Державного класифікатору будівель та споруд ДК 018-2000, ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території», ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.2-14-2018 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд. Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-25:2009 «Підприємства харчування. Заклади ресторанного господарства», ДСТУ Б А.2.2-7:2010-04-21 «Проектування. Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів. Основні положення»,



ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення» та інших будівельних норм, державних стандартів і правил.

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони))

6. Врахувати вимоги ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», Кодексу систем розподілу, затвердженого Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики та комунальних послуг від 14.03.2018 № 310, ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-39:2008 «Теплові мережі», ДБН В.2.5-20:2018 «Газопостачання» та наказ Міністерства з питань житлово – комунального господарства України від 27.06.2008 № 190 «Про затвердження Правил користування системами централізованого комунального водопостачання та водовідведення в населених пунктах України».

Здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту згідно з ДБН В.1.3-2:2010 «Геодезичні роботи у будівництві», який полягає в:

- а) геодезичній перевірці інженерних мереж проектним вимогам;
- б) контрольно-геодезичному зніманні (КГЗ) планового та висотного фактичного положення підземних інженерних мереж, які надати до відділу з питань проектування інженерних мереж і споруд та забезпечення геолого-геодезичних робіт Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) для занесення в ІР ЄЦТО, як інформаційного ресурсу містобудівного кадастру м. Києва, у відповідності до Положення про містобудівний кадастр, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559, та розпорядження Київської міської державної адміністрації від 25.01.2014 № 102 «Про затвердження Положення про інформаційні ресурси єдиної цифрової топографічної основи території міста Києва як складової частини системи баз даних містобудівного кадастру» .

Інформацію щодо раніше запроектованих мереж в районі вашого об'єкта отримати до початку проектування у Департаменті містобудування та архітектури виконавчому органі Київської міської ради (Київської



міської державної адміністрації).

Інженерні вишукування виконувати у відповідності до ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва».

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

Проектні рішення рекомендовано подати на розгляд архітектурно-містобудівної ради.

До початку будівельних робіт рекомендовано, згідно з законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Постанови Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 «Про містобудівний кадастр», затверджену проектну документацію надати до Департаменту містобудування та архітектури для внесення відомостей до містобудівного кадастру.

Заступник директора

(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)



Юрій ТАЦІЙ

(П.І.Б.)