



КИЇВМІСТОБУДУВАННЯ

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ
01001, Київ-1, вул. Хрещатик, 32 тел. (044) 278 19 85 тел./факс 279 41 67 <http://www.kga.gov.ua>

№ _____

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

на вул. Тургенєвська, 22-А у Шевченківському районі

Загальні дані:

1. **Назва об'єкта будівництва**
 - Реконструкція громадського будинку під житловий будинок.
2. **Інформація про замовника**
 - Товариство з обмеженою відповідальністю «Солбудінвест», код ЄДРПОУ 38078691, місцезнаходження юридичної особи: вул. Тургенєвська, 22-А, м. Київ, 01054.
3. **Наміри забудови**
 - реконструкція громадського будинку під житловий будинок;
 - право приватної власності замовника на громадський будинок загальною площею 315,0 кв. м підтверджено Свідомством про право власності від 04.12.2015, індексний номер 49059246.
4. **Адреса будівництва або місце розташування об'єкта**
 - вул. Тургенєвська, 22-А, Шевченківський район.
5. **Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою**
 - частиною 4 статті 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, що реконструкцію, реставрацію 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;

вхідний № 3354/0/7-1-16 від 02.03.2016



– оформити право користування земельною ділянкою у встановленому законом порядку.

6. Площа земельної ділянки

– площу та межі земельної ділянки, визначити відповідно до документу про право власності (користування) земельною ділянкою, оформленого згідно чинного законодавства.

7. Цільове призначення земельної ділянки

– визначити відповідно до документу про право власності (користування) земельною ділянкою, оформленого згідно чинного законодавства.

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;

– Межі історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури м. Києва (рішення виконкому Київської ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920, 10.10.1988 № 976, розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979, наказ Міністерства культури, туризму України від 23.12.2005 № 1076, наказ Міністерства культури, туризму України від 05.07.2011 № 511/0/16-11).

9. Функціональне призначення земельної ділянки

– житлова середньоповерхова забудова - 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
орієнтовні техніко-економічні показники відповідно до намірів, наданих замовником у складі містобудівного розрахунку від 2016р., розробленого ТОВ «Архітектурно - конструкторське бюро «Віхарев» (кваліфікаційний сертифікат відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єкта архітектури від 19.11.2013 серія АА № 001994):

	Найменування	До реконструкції	Після реконструкції
1	Орієнтовна площа ділянки	0,0471 га	0,0471 га
2	Площа забудови	317,00 кв. м	317,00 кв. м
3	Площа будівлі в тому числі:	315,00 кв. м	285,00 кв. м
	вище відмітки поверхні землі	-	2380,80 кв. м
	нижче відмітки поверхні землі	-	572,20 кв. м



4	Кількість квартир	-	10 кв.
5	Кількість поверхів	1 пов.	8 пов.
6	Кількість машино-місць в т. ч.:	-	12 м-м
	паркінгу (2 рівня)	-	12 м-м
7	Розрахункова кількість мешканців	-	25 осіб

ТЕП уточнити з врахуванням:

- висновків щодо здатності несучих конструкцій та їх експлуатаційної придатності;
- висновків історико-містобудівного обґрунтування погодженого та затвердженого згідно чинного законодавства;
- забезпечення мешканців та відвідувачів житлового будинку об'єктами соціально-культурного призначення в тому числі дитячими дошкільними закладами та загальноосвітніми школами, необхідною кількістю машино-місць, прибудинкових майданчиків, тощо.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висота будівель

- встановити гранично допустиму поверховість об'єкта згідно вимог ДБН 360-92**, за умови дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд;
- проектних рішень 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;
- поверховість визначити розрахунком за п. 3.8* ДБН 360-92** примітка 1 (12,2-12,0 кв. м/люд);
- в разі необхідності, узгодити проектні рішення в частині визначення максимальної відмітки висоти об'єкта Мініборони України, Украероруху та Укравіатрансу, Державним органом із регулювання діяльності цивільної авіації України;
- висоту будівлі вище 27 м визначити з урахуванням висновків історико-містобудівного обґрунтування та оточуючої забудови.

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки

- без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів у плані, відповідно до ст. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI від 17.02.2011р. із внесеними змінами та доповненнями Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 4052-VI від 17.11.2011.

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)

- встановити гранично допустиму щільність населення для житлової



забудови - 450 чол./га на виконання чинних нормативно-правових актів (п. 3.7 ДБН 360-92**).

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 поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, 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)

– ділянка проектування знаходиться в межах Центрального історичного ареалу, в зоні регулювання забудови III категорії, згідно з рішеннями виконкому Київської міської ради народних депутатів від 10.10.1988 № 976, 16.07.1979 № 920, розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979, наказом Міністерства культури, туризму України від 05.07.2011 № 511/0/16-11;

– 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, у тому числі питання землекористування вирішити в установленому чинним законодавством порядку;

– врахувати проектні рішення об'єкту «Будівництво комплексу будівель храму Української лютеранської церкви» (кадастровий номер 800000000091:188:0017);

– передбачати умови щодо забезпечення мешканців житлового будинку об'єктами соціальної сфери згідно з містобудівними розрахунками та вимог табл. 6.1* ДБН 360-92**, а саме: дитячих дошкільних навчальних закладах, загальноосвітніх школах, об'єктами соціально-культурного призначення, об'єктами охорони здоров'я, тощо;

– врахувати вимоги 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»;

– виконати аеродинамічний розрахунок тяги димових та вентиляційних каналів в існуючих будинках з урахуванням вітрового підпору та при необхідності вжити відповідних заходів;

– передбачити розроблення заходів щодо захисту існуючого будинку від руйнації, забезпечення його стійкості при реконструкції;

– передбачити реконструкцію на підставі обмірних креслень та висновків щодо несучої здатності конструкцій та їх експлуатаційної придатності, затверджених спеціалізованою організацією, яка має відповідну



ліцензію, відповідно до вимог ДБН В.3.2-2-2009 отримати технічний висновок про можливість реконструкції будинку;

- можливість реконструкції громадського будинку під житловий з надбудовами, з розбиранням існуючих і влаштуванням нових стін і перегородок, повинна бути підтверджена розрахунком за несучою здатністю, стійкістю, тріщиностійкістю і деформативністю усіх несучих конструкцій і будинку в цілому;

- виконати детальне інженерне обстеження будівлі для врахування його результатів в проекті при реконструкції, добудові сходових клітин, вхідних дверей, внутрішніх інженерних комунікацій і мереж (виконується проектною установою, яка має відповідну ліцензію);

- 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 реконструкції і знаходяться в зоні впливу будівельно-монтажних робіт, з доданням відповідних технічних висновків у складі проектної документації;

- замовнику забезпечити виконання вимог ст. 14 та ст. 25 Закону України «Про архітектурну діяльність» щодо права громадян та громадських організацій брати участь в обговоренні архітектурних рішень проектів у встановленому порядку та порядку громадського обговорення містобудівної документації та проектів будівництва, а також порядку урахування в них пропозицій громадськості, які визначаються законом.

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

- визначити 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, ДБН В.1.1-7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», табл. 4 із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будинків і споруд;

- забезпечити нормативну інсоляцію та освітленість приміщень об'єкту будівництва та приміщень будинків на суміжних ділянках;

- в'їзну рампу до паркінгу об'єкту 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 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;



– у разі необхідності роботи щодо винесення інженерних мереж, які експлуатують будівлю, виконати в межах своєї ділянки за умови погодження з відповідними службами;

– 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 в тому числі від КП «СУПІР»;

– розробити заходи щодо збереження безперебійного інженерного забезпечення прилеглої забудови;

– врахувати вітровий підпір з урахуванням суміжної забудови;

– виконати розрахунок тяги у димових та вентиляційних каналах в існуючих будинках прилеглої забудови з урахуванням вітрового підпору та в разі необхідності виконати необхідні заходи;

– передбачити застосування енергозберігаючих технологій;

– вести геодезичний моніторинг об'єкту;

– 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"

– інженерні вишукування виконувати у відповідності до ДБН А.2-1-1 (із 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»;

– інформація про виконання інженерних вишукувань згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 «Про містобудівний кадастр», 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» заноситься в містобудівний кадастр;

– забезпечити виконання вимог щодо захисту ділянки і споруд від зсувів згідно з технічними умовами та вимогами КП «Спеціального управління протизсувних підземних робіт» (СУПІРУ);

– складні інженерно-геологічні та техногенні умови передбачають проведення експертизи проекту в частині міцності, надійності та довговічності будинків і споруд, згідно ст. 31 п. 4 Закону України «Про регулювання



містобудівної діяльності».

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»;
- 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 озеленення території в т. ч. прилеглої з врахуванням функціонального призначення та особливостей території, її 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 та схему організації дорожнього руху з врахуванням існуючої транспортно-пішохідної схеми;
- 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;
- узгодити з землекористувачами проїзди через земельні ділянки кадастрові номери 8000000000:91:188:0017 та 8000000000:91:188:0059;
- 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 будівництво паркінгу та влаштування автостойки



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;

- розрахункову кількість машино-місць визначити відповідно до ДБН 360-92** п. 7.51 табл. 7.6, п. 7.43 табл. 7.4а з врахуванням забезпечення потреб проектного будівництва;

- 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

- виконати вимоги ст. 20 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI від 17.02.2011 року, вимоги Закону України «Про охорону культурної спадщини», рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920, розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979 наказу Міністерства культури, туризму України від 05.07.2011 № 511/0/16-11, постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318;

- врахувати перспективну забудову на суміжній ділянці;

- отримати позитивний висновок в органах охорони культурної спадщини згідно вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини», отримати дозвіл на виконання робіт в Управлінні збереження історичного середовища охорони об'єктів культурної спадщини;

- розробити, погодити та затвердити історико-містобудівне обґрунтування згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 та відповідно до Методичних рекомендацій, затверджених наказом Міністерства культури України від 17.02.2012 № 122, яким визначається можливість будівництва (реконструкції), граничні параметри будівель і споруд та наукова концепція врахування пам'яток, об'єктів культурної спадщини, традиційного характеру середовища;

- замовнику повідомити громадськість про майбутнє будівництво та виконати вимоги розпорядження Київської міської державної адміністрації від 12.05.2006 № 817 «Про захист історико-культурного середовища та припинення хаотичної забудови історичної частини м. Києва»

- забезпечити збереження історично цінного розпланування, забудови, впорядкування та ландшафту;

- проект надати на розгляд та узгодження до відповідних спеціально уповноважених органів охорони 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 та інших маломобільних груп населення, відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 29.07.2009 № 784;
- передбачити влаштування окремих стоянок для автомобілів інвалідів;
- 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.

Проект розробити відповідно до чинних керівних нормативно-правових актів у сфері містобудування, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», 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.2.2-3-2014 «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.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДБН В.3.2-2-2009 «Реконструкція, ремонт, реставрація об'єктів будівництва. Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», 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» та інших.

Протягом 10 (десяти) днів з дати реєстрації містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, замовнику звернутись до Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) для укладання договору пайової участі у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва.



