



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)

КИЄВ *Влада* *28.08.2020* № *927*

Містобудівні умови та обмеження для проєктування об'єкта будівництва

Реконструкція нежитлової будівлі літ. Б в межах геометричних розмірів
фундаментів у плані під адміністративний будинок.

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція,
вул. Велика Васильківська, 4 у Шевченківському районі м. Києва.

Інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме
майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру
Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна
щодо суб'єкта, номер довідки: 220970263, дата формування: 20.08.2020 р.,



реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2031324980000, номер запису про право власності: 35494533.

Інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо суб'єкта, номер довідки: 220970425, дата формування: 20.08.2020 р., реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2031324980000, номер запису про право власності: 35494533.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Дочірнє підприємство «Нефрит-АС» Товариства з обмеженою відповідальністю «ТЕЗ ТУР» (код ЄДРПОУ: 41741795, місцезнаходження юридичної особи: 01004, м. Київ, вул. Велика Васильківська, буд. 4, в літ. «Б»).

Товариство з обмеженою відповідальністю «ТУРМАН» (код ЄДРПОУ: 32599500, місцезнаходження юридичної особи: 01004, м. Київ, вул. Велика Васильківська, буд. 4, в літ. «А»).

(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 № 370/1804.

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

Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранична висота об'єкта < 27 м, відповідно до затвердженої містобудівної документації.

Остаточну висоту визначити проєктною документацією, розробленою згідно із вимогами будівельних норм ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» та за результатами інсоляційного розрахунку, нормативних побутових і протипожежних розривів.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Реконструкцію вести без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів у плані, відповідно до ч. 4 ст. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Забезпечити максимально ефективне використання території.

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Не розраховується для об'єкта проєктування.

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

4. Елементи об'єкту, в тому числі приямки, вхідні групи, сходи та інші конструктивні елементи будівлі, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю, на ділянці за межами червоних ліній вулиць та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій.

Забезпечити виконання глави 17 Земельного кодексу України у тому числі щодо забезпечення рівних прав на забудову власників або користувачів суміжних земельних ділянок, з урахуванням протипожежних розривів до суміжної забудови.

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

5. Об'єкт проєктування знаходиться в межах історичного центру міста, загальноміського центру, центральної планувальної зони, історичного арсалу, в зоні регулювання забудови першої 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, рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/180).

Проектну документацію розробляти з урахуванням положень Закону України «Про охорону культурної спадщини», постанови Кабінету Міністрів України від 13 березня 2002 р. N 318 «Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць» та 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". У разі необхідності отримати дозвіл на виконання будівельних робіт згідно законодавства.

Погодити в органах охорони культурної спадщини проєкт 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».

Ділянка проектування потрапляє в зону звукового тиску до 71-75 дБ. Забезпечити виконання ДСП 173-96, СанПін 3077-84 в тому числі щодо допустимого рівня шуму в приміщеннях об'єкту проектування. Передбачити санітарно-технічні заходи по зменшенню несприятливого впливу наднормативних рівнів шуму.

Забезпечити виконання ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів», СанПін 3077-84 «Санітарні норми припустимого шуму в приміщеннях житлових і громадських будинків і 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.

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 вирішити в установленому 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, та передбачити розроблення заходів щодо захисту прилеглих будівель від руйнації, забезпечити їх стійкість під час виконання будівельних робіт.

Забудову земельної ділянки здійснювати відповідно до ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Земельну ділянку використовувати відповідно до вимог, встановлених законодавством до використання земель цієї категорії, відповідно до містобудівної документації та документації із землеустрою.

Проектування на земельній ділянці вести відповідно до затвердженої містобудівної документації, функціонально-планувальної структури кварталу (існуючих будівель та споруд, що оточують об'єкт будівництва, та затвердженої проєктної документації для будівництва об'єктів на суміжних земельних ділянках), в тому числі в частині відповідності функціонального призначення території.

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

Передбачити вільні зони для під'їзду автомобілів швидкої медичної допомоги, пожежної, рятувальної, аварійно-відновлювальної техніки згідно з вимогами ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

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.

Відповідно до рішення КМР №433/3009 від 16.06.2005 р. затверджено Комплексну схему транспорту міста Києва на період до 2020 року. При проектуванні об'єкту врахувати проєктні рішення Комплексної схеми транспорту міста Києва на період до 2020 року. Проєктні рішення та транспортно-пішохідну схему ув'язати з перспективою розвитку території.

Проєктними рішеннями передбачити необхідну розрахункову кількість місць зберігання транспортних засобів згідно з п.10.8.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (розділ 10.8; табл.10.7) в межах доступності за погодженням з балансоутримувачем території.

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

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

Проєктну документацію розробляти та затверджувати відповідно до вимог Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про благоустрій населених пунктів», Порядку розроблення проєктної 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», ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проєктної документації на будівництво», 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.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДБН В.2.2-9:2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. 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».

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», Постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 р. № 559 «Про містобудівний кадастр», затверджену проектну документацію надати до Департаменту містобудування та архітектури для внесення відомостей до містобудівного кадастру.

Перший заступник
директора

(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)



Олександр ЯСТРУБЕНКО

(П.І.Б.)