



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)

Від 19.04.2019 № 475

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

Реконструкція будинку під офісні приміщення.

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція,

вул. Тургенєвська, 17 (літ. А) у Шевченківському районі.

Договір купівлі-продажу нерухомого майна від 17.04.2018 (нежила будівля (літ. А), загальною площею 1205,7 кв. м), посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Погребною Н. С., реєстр. № 111 (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу 120971975 від 17.04.2018, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1532928280000, номер запису про право власності 25760350).

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «СТАРТ ГРУП УКРАЇНА» (код ЄДРПОУ 39628574, місцезнаходження юридичної особи: вул. Тургенєвська, 44, нежиле приміщення 54, м. Київ, 01054).

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:91:178:0029) площею 0,0449 га – для іншого комерційної діяльності, категорія земель – землі житлової та громадської забудови, вид використання земельної ділянки – для експлуатації та обслуговування адміністративної будівлі, згідно з договором купівлі-продажу земельної ділянки від 17.04.2018, посвідченим приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Погребною Н. С., реєстр. № 113 (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу 120974413 від 17.04.2018, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1042619580391, номер запису про право власності 25760670).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-0002921802019 від 26.03.2019 (цільове призначення земельної ділянки – іншої комерційної діяльності; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для експлуатації та обслуговування адміністративної будівлі).

Функціональне призначення земельної ділянки – територія житлової багатоповерхової забудови, 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 $h = 27,0$ м. Остаточну висоту визначити проектною документацією з урахуванням оточуючої забудови, містобудівного та пам'яткоохоронного законодавства, за висновками технічного обстеження несучих конструкцій за умов узгодження з центральним органом, уповноваженим у сфері охорони культурної спадщини.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд)

2. Визначити відповідно до нормативно-правових актів з урахуванням суміжної забудови, вимог розділу 11 «Охорона історичного середовища,



пам'яток історії та культури» ДБН 360-92**.

Площа забудови для громадських будівель та споруд приймається відповідно до вимог ДБН 360-92** з врахуванням вимог ДержСанПіН 173, ДБН В.1.1-7-2016.

При розрахунку відсотку забудови врахувати розміщення майданчиків паркування (згідно розрахунку необхідної кількості машино-місць).

Проектування вести з урахуванням вимог ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Не розраховується.

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

4. 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 за межами червоних ліній оточуючих вулиць та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

Під час проектування врахувати побутові та протипожежні розриви від існуючих та запроектованих будівель і споруд відповідно до п. 3.13 та табл. 1 дод. 3.1 ДБН 360-92**, ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», табл. 4 із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будинків і споруд, нормативної інсоляції та освітленості приміщень об'єкту будівництва та приміщень будинків на суміжних ділянках.

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

5. Ділянка проектування знаходиться в межах історичного ареалу, в межах історичного центру міста, 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, рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804.

Згідно листа Департаменту культури виконавчого органу Київської



міської ради (Київської міської державної адміністрації від 13.06.2018 № 060-4827 будинок на вул. Тургенєвській, 17 (літ. «А») на обліку, як пам'ятка або щойно виявлений об'єкт культурної спадщини не перебуває.

На суміжній земельній ділянці на вул. Тургенєвській, 19 знаходиться об'єкт культурної спадщини, який перебуває на державному обліку, як пам'ятка архітектури місцевого значення, згідно з наказом Міністерства культури і туризму України від 07.09.2006 № 747/0/16-06 (охоронний № 99). Забезпечити збереження предмету охорони пам'ятки її частин та елементів, як під час проведення робіт, так і при подальшій експлуатації.

Рекомендовано сприяти проведенню реставраційних та укріплювальних робіт на об'єкті (вул. Тургенєвська, 19) та відновленню фасадів будівлі.

Виконати вимоги Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про архітектурну діяльність», 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, розпорядження Київської міської державної адміністрації від 12.05.2006 № 817.

Отримати висновок щодо проектної документації наданої на розгляд до відповідних спеціально уповноважених органів охорони культурної спадщини в установленому законодавством порядку (Закон України «Про охорону культурної спадщини»).

Рекомендовано, дозвіл на виконання робіт отримати згідно чинного законодавства в разі необхідності (Закон України «Про охорону культурної спадщини»).

Проектну документацію розглянути на Консультативній раді Департаменту охорони культурної спадщини.

Забезпечити максимальне збереження традиційного характеру середовища.

Ділянка потрапляє в зону обмежень за умов безпеки польотів. При проектуванні врахувати вимоги ст. 69 Повітряного кодексу України.

Земельну ділянку використовувати в межах вимог встановлених законом



до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Майново-правові питання вирішити в установленому чинним законодавством порядку.

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».

Передбачити розроблення заходів щодо захисту існуючого будинку від руйнації, забезпечення його стійкості при реконструкції. Врахувати результати висновків щодо несучої спроможності конструкцій та їх експлуатаційної придатності.

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

Передбачити нормативні санітарні та протипожежні розриви згідно ДБН 360-92**.

Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до розділу 9 ДБН 360-92**.

Під'їзд до об'єкта передбачити по вул. Тургенівській та 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.

Створити та забезпечити умови для вільного доступу маломобільних груп населення (далі – МГН), доступність місць цільового відвідування і обслуговування, а також безперешкодність переміщення всередині будівель і споруд усіх користувачів, зокрема МГН, безпека шляхів руху (у т. ч. евакуаційних), безпека житлових будинків та громадських будівель і споруд, доступність місць прикладення праці усіх користувачів, в т. ч. МГН, можливість евакуації людей в безпечну зону (з урахуванням особливостей осіб з інвалідністю), своєчасне отримання МГН повноцінної і якісної інформації, яка дозволяє орієнтуватися в просторі, використовувати обладнання (у т. ч. для самообслуговування).



отримувати послуги, брати участь у трудовому і освітньому процесах, передбачивши влаштування пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, відповідного покриття підлог, додаткового освітлення та інші вимоги відповідно до вимог 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 охорону культурної спадщини», «Про благоустрій населених пунктів», 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», 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.1.1.7-2016 «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 Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», ДБН В.2.2-9-2009 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», 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. Витримати охоронні зони згідно ДБН 360-92** дод. 8.1, 8.2, 8.3, від існуючих та запроектованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню.

Розміщення інженерних мереж та збереження охоронних зон від існуючих та запроектованих інженерних комунікацій витримати згідно ДБН 360-



92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», Правил приєднання електроустановок до електричних мереж, затверджених Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики від 17.01.2013 № 32, 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.2.5-20:2001 «Газопостачання» та інших.

Інформацію щодо раніше запроєктованих мереж в районі вашого об'єкта отримати до початку проектування у відділі 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).

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 ЄЦГО, 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.

Враховати вимоги ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», Правил приєднання електроустановок до електричних мереж, затверджених Постановою Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері енергетики від 17.01.2013 № 32 та наказу від 27.06.2008 № 190 Міністерства з питань житлово-комунального господарства України «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 (із змінами та доповненнями).

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



Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта реконструкції будинку під офісні приміщення на вул. Тургенєвській, 17 (літ. А) у Шевченківському районі, затверджені наказом Департаменту від 26.06.2018 № 553 вважати такими, що втратили чинність.

Перший заступник
директора

(уповноважена особа відповідно
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)



(Підпис)

О. Яструбенко

(П.І.Б.)