



КИЇВ МІСТОБУДУВАННЯ

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 17.06.2020 № *581*

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

Реконструкція комплексу нежитлових будівель під будівлю торгівельно-
адміністративного призначення.

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція,

вул. Тургенівська, 21 у Шевченківському районі.

Договір купівлі-продажу частки комплексу нежитлових будівель від
29.01.2018

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)



2. Бесага Володимир Вікторович

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:91:178:0002), площею 0,0873 га – для експлуатації та обслуговування комплексу нежитлових будівель офісного призначення, згідно з договором оренди земельної ділянки від 28.04.2020, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т.М., реєстр № 334 (Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер витягу: 207752401, дата формування: 28.04.2020 р., реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1905108480000, номер запису про право власності: 36359985).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-80000860142018 від 30.11.2018.

Функціональне призначення земельної ділянки – територія житлової багатоповерхової, 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 проектною 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 і споруди. Основні положення», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», відповідно до вимог пам'яткоохоронного законодавства (згідно з режимами гранично допустимої висоти забудови буферної зони архітектурного ансамблю Києво-Печерської Лаври (наказ Міністерства



культури України № 233 від 23.03.2017 р.) та за результатами інсоляційного розрахунку, нормативних побутових і протипожежних розривів.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Відсоток забудови земельної ділянки, розміщення об'єкта проектування та проїздів визначити з урахуванням положень ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-9:2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки і споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», за результатами інсоляційного розрахунку, нормативних побутових та протипожежних розривів.

(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. 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 вулиць та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі земельної ділянки

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 меж земельних ділянок.

(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 центральної планувальної зони історичного центру міста, загальноміського центру, історичного ареалу, в зоні регулювання забудови третьої категорії (згідно з рішеннями виконкому Київської міської ради народних депутатів від 10.10.1988 № 976 «Про затвердження меж охоронної зони окремої частини вулиць Саксаганського та Жданівського, де розташовані пам'ятники історії», 16.07.1979 № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон



охорони пам'яток історії та культури в м. Києві», розпорядженням Київської міської державної адміністрації 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 та культури в м. Києві», рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/180), Постанова Кабінету Міністрів України від 13 березня 2002 р. N 318.

Проектну документацію розробляти з урахуванням положень Закону України «Про охорону культурної спадщини», 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".

Врахувати вимоги розділу 13 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та п. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності.

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

Урахувати характер та пам'яткоохоронний статус суміжної існуючої забудови (вул. Тургенівська, 19 – Пам'ятка історії місцевого значення, наказ Міністерства культури і туризму України від 07.09.06 №747/0/16-06)

Забезпечити збереження об'єкту як під час проведення робіт, так і при подальшій експлуатації.

Зберегти композиційну узгодженість об'єкта з пам'ятками, під час проектування дотримуватись стильових особливостей прилеглої забудови.

Урахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва, згідно з ^{3 ст. 5} Законом України «Про основи містобудування».



Майново-правові питання вирішити в установленому законодавством порядку.

Врахувати затверджену проектну документацію будівництва об'єктів на суміжних земельних ділянках (за наявності).

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, забезпечити збереження умов експлуатації прилеглої забудови.

Врахувати вимоги ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки».

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

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.

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 територій» (розділ 10.8; табл.10.7) в межах відведеної земельної ділянки.

Місця зберігання автотранспортних засобів передбачити в підземних паркінгах (за визначенням можливості згідно з гідрогеологічними умовами) гостювих стоянках відповідно до п. 10.8.10 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та вимог ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».

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

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», 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 територій», 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.1.2-14-2018 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд. Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», 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, **привілеї**

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних арсеалів, 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



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 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.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва».

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.

Врахувати 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.2.1-1-2008



«Інженерні вишукування для будівництва».

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

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 проєктну 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.)