



# 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)

*Вір* 19.03.19 № 316

## **Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва**

**Реконструкція нежитлових будинків під адміністративно-офісні будинки.**

(назва об'єкта будівництва)

### **Загальні дані:**

**1. Реконструкція,**

вул. Велика Житомирська, 34-Б, 34-В у Шевченківському районі.

Договір купівлі-продажу нежитлового будинку від 20.07.2015, загальною площею 550,6 кв. м на вул. Великій Житомирській, 34-Б, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Оніщук О. М., реєстр. № 3974, 3975 (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, індексний номер витягу 42914422 від 28.08.2015, номер запису про право власності 10953913, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 683724480000).

Договір купівлі-продажу нежитлового будинку від 20.07.2015, загальною площею 629,9 кв. м на вул. Великій Житомирській, 34-В, посвідчений

приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Оніщук О. М., реєстр. № 3976, 3977 (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу 42913783 від 28.08.2015, номер запису про право власності 10953786, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 683757380000).

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «Будстандарт» (код ЄДРПОУ 30308182, місцезнаходження юридичної особи: вул. Ярославів вал, 32-А, м. Київ, 01034).

(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, на якій розташовано об'єкт реконструкції – територія житлової середньо- та малоповерхової 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  $h = 15,0$  м (згідно з режимами гранично допустимої висоти забудови буферної зони ансамблю споруд Софійського собору (наказ Міністерства культури України від 23.03.2017 № 233). Остаточну висоту визначити проектною документацією з урахуванням оточуючої забудови, пам'яткоохоронного законодавства, за умови дотримання нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд, за висновками технічного обстеження несучих конструкцій та узгодження з



Міністерством культури України згідно з Законом України «Про охорону культурної спадщини».

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Реконструкцію проводити в межах існуючих фундаментів об'єкта, визначеного документом на право власності на нерухоме майно, на виконання вимог ч. 4 ст. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Проектування вести в межах власних приміщень та існуючих фундаментів будинків без розширення капітальної забудови, з урахуванням вимог ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

(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. Червоні лінії відсутні, ділянка проектування знаходиться в середині кварталу.

При влаштуванні вхідних груп, сходи виконати з легких конструкцій та розмістити з можливістю обслуговування інженерних мереж, поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, за згодою землекористувача території.

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», 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 центральної планувальної зони, історичного ареалу м. Києва, в ландшафтній охоронній зоні, архітектурній та археологічній охоронних зонах, в межах архітектурного заповідника, в зоні охорони пам'яток історії, на території пам'ятки ландшафту місцевого значення, 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;

- в межах охоронної (буферної) зони пам'яток-об'єктів Всесвітньої спадщини ЮНЕСКО «Собор святої Софії та прилеглі монастирські будівлі, Києво-Печерська Лавра», в межах охоронної гідрогеологічної зони, затвердженої наказом Міністерства культури України від 23.03.2017 № 233;

- в межах Державного історико-архітектурного заповідника «Стародавній Київ» (постанова Кабінету Міністрів України від 03.09.2009 № 928) та в межах пам'ятки ландшафту та історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпро» (наказ Міністерства культури і туризму України від 03.02.2010 № 58/0/16-09, охор. № 2600189, 560-кв).

Виконати вимоги Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про архітектурну діяльність», Закону України «Про охорону культурної спадщини», Закону України «Про охорону археологічної спадщини», наказу Державного комітету України з будівництва та архітектури від 25.02.2003 № 13 щодо збереження об'єктів, внесених до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО Венеціанської хартії (прийнята у 1965р.), 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»).

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

Проектну документацію рекомендовано надати на розгляд до науково-методичної ради Міністерства культури України та Консультативної ради при Департаменті охорони культурної спадщини та Ради Українського товариства охорони пам'яток історії та культури (УТОІК) з врахуванням зауважень протоколів рад при доопрацюванні проектної документації.

Отримати висновок Інституту Археології НАН України щодо наявності археологічного культурного шару і заходів з його збереження або дослідження.



Про архітектурні перетворення рекомендовано завчасно інформувати Центр Всесвітньої спадщини ЮНЕСКО, через національну комісію України з справах ЮНЕСКО.

Забезпечити композиційну узгодженість реконструйованої забудови з історичними силуетами, масштабними, стилістичними, колористичними ознаками.

Рекомендовано архітектурними та містобудівними засобами покращити візуальне сприйняття найбільш естетично значущих споруд.

Забезпечити збереження традиційного характеру середовища, історичного розпланування та забудови, природнього оточення пам'яток, ландшафтних якостей середовища. Забезпечити композиційну підпорядкованість забудови існуючим домінантам.

Враховати характер та пам'яткоохоронний статус суміжної існуючої забудови.

Враховати статус території між будинками 38 та 34 на вул. Великій Житомирській (будівля на вул. Великій Житомирській, 34 – пам'ятка архітектури місцевого значення (наказ Міністерства культури України від 03.02.2010 № 58/0/16-10)).

Забезпечити збереження об'єктів охорони культурної спадщини, їх предметів, частин та елементів охорони, розташованих в безпосередній близькості від об'єкту реконструкції, як під час проведення робіт, так і при подальшій експлуатації. Забезпечити видове розкриття пам'яток.

Враховати існуючу планувальну ситуацію, проектні рішення реконструкції території «Пейзажної алеї» (замовник робіт КК «Київавтодор»).

Ділянка проектування розташована на зсувонебезпечних територіях:

- при проектуванні забезпечити заходи спрямовані на захист території від зсувів та збереження споруд і будівель, забезпечити виконання вимог щодо захисту ділянки і споруд від зсувів згідно з технічними умовами та вимогами КП «Спеціального управління протизсувних підземних робіт» (СУППРу).



Майново-правові питання вирішити в установленому 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».

Складні інженерно-геологічні та техногенні умови передбачають проведення експертизи проекту в частині міцності, надійності та довговічності будинків і споруд, згідно зі ст. 31 ч. 4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Передбачити розроблення заходів щодо захисту існуючих будинків від руйнації, забезпечення їх 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 будинків.

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

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. Ув'язати з проектним рішенням реконструкції Пейзажної алеї у Шевченківському районі м. Києва.

Створити умови для вільного доступу людей з обмеженими фізичними можливостями, передбачити влаштування пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, відповідного покриття підлог, додаткового освітлення та інші вимоги відповідно до вимог ДБН В.2-17:2006.

Проектну документацію розробляти та затверджувати відповідно до вимог Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність», «Про охорону культурної спадщини», «Про охорону археологічної 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.1.2-14-2009 «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», 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.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» 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, в тому числі дренажного колектору Ø 1100x700x1750 мм.

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 запроектованих 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

