



# КИЇВ МІСТОБУДУВАННЯ

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)  
ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ  
01001, Київ-1, вул. Хрещатик, 32 тел. (044) 254 15 45 тел./факс 279 41 67 http://www.kga.gov.ua

№

## МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

на вул. Шота Руставелі, 18 літера «А» у Печерському районі

### Загальні дані:

**1. Назва об'єкта будівництва**

– Реконструкція нежилого будинку під адміністративну будівлю.

**2. Інформація про замовника**

– Громадянин Пашаєв Горхмаз Алі Огли,

**3. Наміри забудови**

– реконструкція нежилого будинку під адміністративну будівлю, право власності на який підтверджено Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності на нежилий будинок загальною площею 222,8 кв.м, індексний номер Витягу 6112750 від 12.07.2013, номер запису про право власності 1627165, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 15394080000.

**4. Адреса будівництва або місцезорозташування об'єкта**

– вул. Шота Руставелі, 18 літера А, Печерський 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 їх фундаментів у плані, а також реконструкцію або капітальний ремонт автомобільних доріг, залізничних колій, ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій у межах земель їх розміщення, а так само нове будівництво відповідно до містобудівної документації об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури на замовлення органів державної влади та органів місцевого самоврядування на відповідних землях державної чи комунальної власності, може бути проведено за відсутності документа, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою.

**6. Площа земельної ділянки**

– в межах земельної ділянки орієнтовною площею 3307 кв.м, згідно

вхідний № П-466 від 17.02.2015



Департамент містобудування та архітектури  
виконавчого органу КМР (КМДА)  
№83/15/12/009-15 від 18.02.2015



арк. 1

з технічною документацією із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), розробленим у 2013 р. КП «Київський міський центр земельного кадастру та приватизації землі».

#### 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.

#### 9. Функціональне призначення земельної ділянки

– територія житлової середньоповерхової 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.

**10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва**  
орієнтовні техніко-економічні показники відповідно до намірів, наданих замовником у складі містобудівного розрахунку розробленого Приватним архітектором Пузько С. М. (кваліфікаційний сертифікат відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єкта архітектури від 21.09.2012, серія АА № 000397):

	Найменування	До реконструкції	Після реконструкції
1	Площа ділянки	253,07 кв.м	
2	Площа забудови	158,00 кв.м	
3	Площа будівлі	222,80 кв.м	490,00 кв.м
4	Кількість поверхів	2 пов.	3+ цокольний пов.
5	Кількість машино-місць	-	6 м-м
6	Створено робочих місць	22 місць	49 місць

Проектування вести в межах ділянки, згідно встановлених меж землекористування (черговий кадастровий план від 09.09.2013, замовлення



№ 11454, ділянка 76:066:066).

ТЕП уточнити на подальших стадіях проектування з врахуванням результатів висновку про стан будівельних конструкцій нежилого будинку.

### Містобудівні умови та обмеження:

- 1. Граничнодопустима висота будівель**
  - встановити гранично допустиму поверховість об'єкта згідно вимог ДБН 360-92\*\*, висновків історико-містобудівного обґрунтування.
- 2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки**
  - без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів у плані.
- 3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)**
  - не розраховується.
- 4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови**
  - об'єкт проектування знаходиться в середині кварталу поза межами червоних ліній;
  - розмістити об'єкт, в тому числі приямки, вхідні групи, сходи та інші конструктивні елементи будівлі, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю, 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 I 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) в межах території та зон охорони пам'яток археології та археологічних об'єктів, розташованих у межах м. Києва;
  - 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;
  - забезпечити збереження предметів охорони пам'яток їх частин та елементів, як під час проведення робіт, так і при подальшій експлуатації будинків - об'єктів культурної спадщини місцевого значення розташованих по вул. Шота Руставелі, 20, 20-Б, 20-В в безпосередній близькості від об'єкта реконструкції;
  - 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, виконаних спеціалізованою організацією, яка має відповідну ліцензію;

- передбачити проектування на підставі обмірних креслень та висновків щодо несучої здатності конструкцій та їх експлуатаційної придатності, виконаних спеціалізованою організацією, яка має відповідну ліцензію;

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

#### **6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, 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. із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будинків і споруд за рекомендованим висновком уповноваженого міського підрозділу протипожежного нагляду.

#### **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;

- 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;

- розробити заходи щодо збереження безперебійного інженерного забезпечення прилеглої забудови;

- передбачити застосування енергозберігаючих технологій;

- 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.2-1-1:2014;

– 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»;

– термін інженерних вишукувань у відповідності п. 4.13 ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва»: інженерно-геодезичні вишукування – до 1 року; інженерно-геологічні – до 5 років;

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.

## **9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)**

– забезпечити виконання вимог Закону України "Про благоустрій населених пунктів";

– передбачити влаштування мощення, відновлення благоустрою за умов його порушення враховуючи стилістику, характерну для історичної епохи забудови кварталу у відповідності до умов охорони культурної спадщини;

– виконати комплексний благоустрій та озеленення території в т. ч. прилеглої, з врахуванням фактичного стану існуючих зелених насаджень, передбачивши влаштування квітників і газонів;

– 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 ДНІ та вимогами ДБН 360-92\*\* та ДБН В.2.3-5-2001;



- 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 влаштування автостоянки в т. ч. для автомобілів інвалідів та місця відстою велосипедів зі спеціальним обладнанням за рахунок відведеної території для тимчасового зберігання автотранспорту відповідно до вимог ДБН 360-92\*\* та ДБН В.2.3-15:2007;

- проектом передбачити необхідну кількість місць паркування автотранспорту;

- 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", вимоги Закону України "Про охорону культурної спадщини", Закону України "Про охорону археологічної спадщини", рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920, розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979;

- отримати позитивний висновок Міністерства культури України (Департаменту культурної спадщини та культурних цінностей), Управління охорони культурної спадщини;

- розробити, погодити та затвердити історико-містобудівне обґрунтування згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 та відповідно до Порядку, затвердженого наказом Державної служби з питань національної культурної спадщини від 10.01.2011 № 2 та вести проектування на підставі висновків історико-містобудівного обґрунтування з врахуванням масштабних, стильових, колористичних та інших особливостей традиційного середовища;

- 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 (за розрахунком);

– 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, 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.2.2-9-2009 "Будинки і споруди. Громадські будинки та споруд. Основні положення", ДБН В.2.3-15:2007 "Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів", ДБН Б.2.2-2-2008 "Планування та забудова міст і функціональних територій. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження науково-проектної документації щодо визначення меж та режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування", ДБН В.2.2-17:2006 "Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення" та інші.

Протягом 10 (десяти) днів з дати реєстрації містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, змовнику 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.

До початку будівельних робіт, згідно з законом України "Про регулювання містобудівної діяльності", затверджену проектну документацію надати до Департаменту містобудування та архітектури для реєстрації в містобудівному кадастрі.

**Термін дії містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки:** до завершення реконструкції нежилого будинку під адміністративну будівлю.

Директор



С. А. Целовальник