



# 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, тел./факс: 279 41 67, <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)

21.12.2017 № 852

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

Реконструкція нежитлого будинку (літ. А) під багатофункціональний  
комплекс.

(назва об'єкта будівництва)

### Загальні дані:

1. Реконструкція,  
вул. Омеляновича-Павленко, 4 (колишня вул. Суворова) у Печерському  
районі.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «Картас Траст Компані»  
(код ЄДРПОУ 37602968, місцезнаходження юридичної особи:  
вул. Суворова, 4, м. Київ, 01010). Власник нежитлого будинку  
(літ. А) загальною площею 10150,30 кв. м, згідно з договором купівлі-  
продажу нерухомого майна від 24.05.2011, посвідченого приватним  
нотаріусом Донецького міського нотаріального округу Трубірковою Г.О.

реєстр. № 1271 (Витяг про державну реєстрацію прав, виданий КП «Київське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна: номер витягу 30788378 від 29.07.2011, реєстраційний номер 33708415, кадастровий номер земельної ділянки, на якій розташований нежилий будинок 8000000000:82:343:0008, номер запису 6081-П в книзі 85п-270).

(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 Умовна висота  $73,5 \geq h \geq 26,5$  м за наданим містобудівним розрахунком.

Остаточню граничнодопустиму висотність визначити на підставі висновків історико-містобудівного обґрунтування, що має бути затверджене Міністерством культури України та за умов дотримання вимог з інсоляції.

(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 існуючих фундаментів, з урахуванням вимог ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» в т. ч. розділу 11 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів».

Передбачити організацію майданчиків: місць відпочинку дорослих та дітей, господарського, спортивного та інших, відповідно до табл. 3.2 п. 3.16 ДБН 360-92\*\* (у разі проектування відповідної житлової одиниці).

Врахувати необхідність розміщення майданчиків паркування (згідно розрахунку необхідної кількості машино-місць).

---

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

### 3 Не розраховується для об'єктів громадської забудови.

Гранично допустима щільність населення для житлової забудови - 450 чол./га на виконання чинних нормативно-правових актів, зокрема п. 3.7, табл. 2.1, 3.8\* ДБН 360-92\*\* (в разі проектування відповідної житлової одиниці).

---

(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. Врахувати вимоги щодо дотримання умов експлуатації суміжних будівель та споруд.

---

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



- 5 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 безпосередній близькості від ділянки проектування розташовано об'єкт культурної спадщини - будинок прибутковий, пам'ятка архітектури та містобудування, відповідно до Наказу Міністерства культури і туризму України від 24.09.2008 № 1001/0/16-08 (охор. № 507-Кв).

Забезпечити збереження об'єкту культурної спадщини, його частин, елементів та видове розкриття.

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, постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318.

Проектну документацію розробляти у відповідності до висновків розробленого, погодженого та затвердженого історико-містобудівного обґрунтування, згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318.

При проектуванні врахувати вимоги пам'яткоохоронного законодавства щодо збереження традиційного характеру середовища, відповідності стильовим та масштабним особливостям історичної забудови, але не вище сформованої блакитної лінії автентичної забудови.

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 чинного законодавства в разі необхідності (Закон України «Про охорону культурної спадщини»).



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 в т. ч. до початку проектування вирішити питання оформлення документів на право користування земельною ділянкою для влаштування прибудинкових майданчиків, місць паркування автотранспорту для житлової забудови, тощо (при необхідності).

Забезпечити виконання вимог земельного сервітуту з забезпеченням інженерно-транспортного обслуговування забудови кварталу, відповідно до глави 16 Земельного кодексу України.

Передбачати умови щодо забезпечення мешканців комплексу (в разі проектування відповідної житлової одиниці) об'єктами соціальної сфери згідно з містобудівними розрахунками та вимог табл. 6.1\* ДБН 360-92\*\*.

Передбачити організацію майданчиків: місць відпочинку дорослих та дітей, господарського, спортивного та інших, відповідно до табл. 3.2 п. 3.16 ДБН 360-92\*\* (в разі проектування відповідної житлової одиниці).

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

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

Передбачити реконструкцію на підставі обмірних креслень та висновків щодо несучої здатності конструкцій та їх експлуатаційної придатності, затверджених спеціалізованою організацією, яка має відповідну ліцензію, відповідно до вимог ДБН В.3.2-2-2009 отримати технічний висновок про можливість реконструкції будинку.

Виконати детальне інженерне обстеження будівлі для врахування його результатів в проекті при реконструкції (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.

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.

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 відходи», «Про охорону культурної спадщини», «Про благоустрій населених пунктів», «Про основи містобудування», 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.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДСТУ-Н Б В.2.2-7:2013 «Настанова з улаштування контейнерних майданчиків», ДСТУ 8476:2015 «Контейнери для побутових відходів. Загальні технічні вимоги», ДБН В.2.2-4-97 «Будинки та споруди дитячих дошкільних закладів», ДБН В.2.2-3-97 «Будинки і споруди. Будинки та споруди навчальних закладів», ДБН В.2.2-9-2009 «Будинки і споруди. Громадські будинки та



споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-16-2005 «Культурно-видовищні та дозвілєві заклади», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.2.2-11-2002 «Будівлі і споруди. Підприємства побутового обслуговування. Основні положення», ДБН В.2.3-4:2007 «Споруди транспорту. Автомобільні дороги», ДБН В.2.3-5-2001 «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.2.2-17:2006 «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.

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 в Управлінні інженерно-транспортної інфраструктури Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Здійснювати геодезичний контроль параметрів об'єкту згідно ДБН В.1.3-2:2010 «Геодезичні роботи у будівництві».

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 (із змінами та доповненнями).

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

Заступник директора  
(уповноважена особа відповідного уповноваженого органу містобудування та архітектури)



В. Антоненко  
(П.І.Б.)