



КИЇВ МІСТОБУДУВАННЯ

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ):
ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ
01001 м. Київ, 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)

12.11.2018 № *1175*

КИЄВ ВЛАСТЬ

**Містобудівні умови та обмеження
для проектування об'єкта будівництва
Реконструкція нежитлового будинку (літ. А)
під офісний центр.**

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція.

Вул. Болсуновська, 6 у Печерському районі.

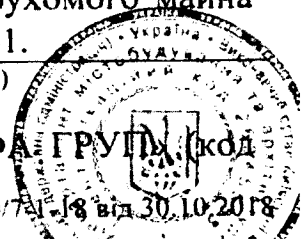
Договір купівлі-продажу нерухомого майна (нежилий будинок – інженерно-лабораторний корпус (літ. А) на вул. Болсуновській, 6, загальною площею 4694,90 кв.м), посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Нікольською-Пукас А.В. 27.07.2017 та зареєстрований в реєстрі за № 2691.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу 93069550 дата формування 27.07.2017, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1312059280000, номер запису про право власності 21599901.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «А.М. АЛЬФА ГРУП» (код

Вх. № 20627/07 від 30.10.2018



ЄДРПОУ 40632479, місцезнаходження юридичної особи:
вул. Болсуновська, 6, м. Київ).

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:82:096:0006 площею 0,3140 га): 03.10 для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку); категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання: для експлуатації та обслуговування нежитлового будинку, згідно з договором оренди земельної ділянки, посвідченим приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Кравченко Н.П. 05.09.2018 та зареєстрованим в реєстрі за № 263; витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 136669116 дата формування 05.09.2018, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1459917080000, номер запису про інше речове право 27780425.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-8000778872018 від 11.07.2018.

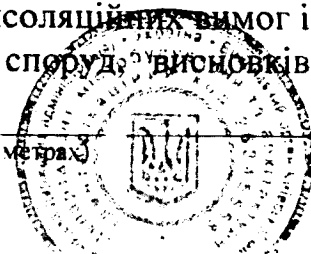
Функціональне призначення земельної ділянки – територія частково житлової багатоповерхової забудови, частково територія громадських будівель та споруд, та частково вулиць та доріг, відповідно до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого 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 $h=33,500$ м згідно з наданим містобудівним розрахунком. Остаточну висоту визначити проектною документацією згідно з висновками історико-містобудівного обґрунтування, розробленого та погодженого з діючим законодавством, вимог ДБН 360-92**, ДБН В.2.2-9-2009 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», за умови дотримання інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд, висновків технічного обстеження несучих конструкцій.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)



2. 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.

Частина земельної ділянки, яка знаходиться в межах червоних ліній, може бути використана під благоустрій території, без права капітальної забудови.

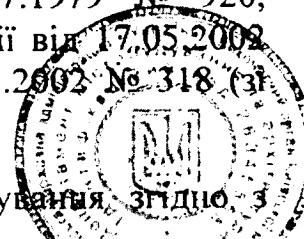
Під час проєктування врахувати побутові та протипожежні розриви від існуючих та запроектованих будівель і споруд, відповідно до п. 3.13 та табл. 1 дод. 3.1 ДБН 360-92**, ДБН В.1.1-7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», табл. 4 із визначенням ступеню вогнестійкості оточуючих будинків і споруд,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

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

5. Ділянка проєктування потрапляє в межі історичного ареалу міста Києва зону регулювання забудови другої категорії, згідно з рішеннями виконкому Київської міської ради народних депутатів від 10.10.1988 № 976, від 16.07.1979 № 920, розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979, рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804.

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, постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 (зі змінами).

Розробити та погодити історико-містобудівне обґрунтування згідно з



постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 (зі змінами) та проектування вести у відповідності до висновків історико-містобудівного обґрунтування.

Отримати висновок щодо проектної документації, наданої на розгляд до відповідних спеціально уповноважених органів охорони культурної спадщини, згідно з вимогами Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Отримати дозвіл на виконання робіт згідно із законодавством (Закон України «Про охорону культурної спадщини»).

Ділянка проектування частково потрапляє в межі зони забруднення Цезієм-137. Виконати вимоги додатку № 4 Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України № 173 від 19.06.1996, для визначення розміру та особливості правового режиму санітарно-захисної зони.

Ділянка проектування наближена до зсувонезбезпечної території. За необхідності при проектуванні забезпечити заходи спрямовані на захист території від зсувів, збереження будівель і споруд, тощо.

Урахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва, згідно із вимогами статті 5 Закону України «Про основи містобудування».

Майново-правові питання вирішити в установленому законодавством порядку до початку проектування.

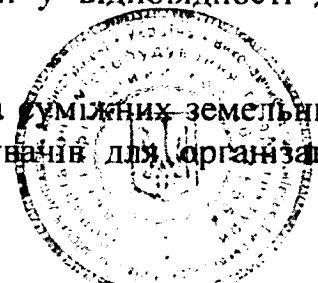
Земельну ділянку використовувати в межах вимог встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Розробити заходи щодо захисту прилеглих будинків і споруд від руйнації, забезпечити їх стійкість при реконструкції та виконати технічне обстеження будинків та споруд, які прилягають до об'єкта реконструкції і знаходяться в зоні впливу будівельно-монтажних робіт.

Проектування вести відповідно до вимог ДБН В.2.2-9-2009 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення».

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

Забезпечити протипожежні відстані від будинків на суміжних земельних ділянках. Отримати згоду суміжних землекористувачів для організації пожежного проїзду.



Запроектувати пожежний проїзд за вимогою додатку 3.1 ДБН 360-92**.

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

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

Передбачити розроблення заходів щодо захисту існуючої та прилеглих будівель від руйнації, забезпечити їх стійкість при реконструкції, забезпечити збереження умов експлуатації прилеглої забудови.

При проектуванні 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.

Автостоянки розмістити з урахуванням вимог табл. 7.5 ДБН 360-92** в межах землекористування.

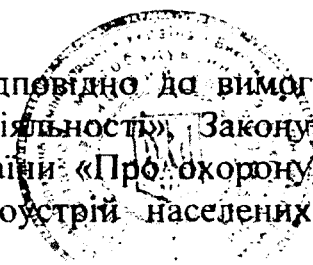
Складні інженерно-геологічні та техногенні умови передбачають проведення експертизи проекту в частині міцності, надійності та довговічності будинків і споруд, згідно з вимогами частини 4 статті 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Відповідно до ДБН А.2.2-1-2003 у складі проектної документації розробити матеріали оцінки впливів об'єктів і господарської діяльності на навколишнє середовище (ОВНС).

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 ДБН В.2-17:2006.

Проектну документацію розробити та затвердити відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про архітектурну діяльність», Закону України «Про охорону культурної спадщини», Закону України «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.2.2-9-2009 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», ДСТУ Б А.2.2-7:2010 «Проектування. Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів. Основні положення» та інших будівельних норм, державних стандартів і правил.

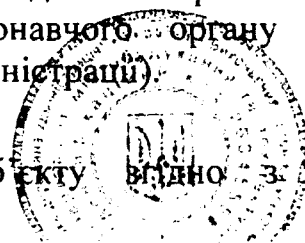
(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони))

6. Витримати охоронні зони згідно ДБН 360-92** дод. 8.1, 8.2, 8.3, від існуючих та запроєктованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню.

Розміщення інженерних мереж та збереження охоронних зон від існуючих та запроєктованих 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 (КІЗ) 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 ЄЦТО 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 прислання 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)



(підпис)

В. Антоненко

(П.І.Б.)