



# 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 15.09.2020* № *1009*

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

Реконструкція нежитлового будинку під адміністративний будинок з  
надбудовою мансардного поверху.

(назва об'єкта будівництва)

### Загальні дані:

1. Реконструкція,  
вул. Пушкінська, 9-в, м. Київ у Шевченківському районі м. Києва.

Свідоцтво про право власності (нежилий будинок площею 89,80 кв.м) від



15645/07-1-20 від 03.09.2020

17.05.2008 р., видане на підставі наказу Головного управління комунальної власності м. Києва № 717-В від 17.05.2008 р.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. ТОВ "К.І.Т."

(код ЄДРПОУ: 35829934, місцезнаходження юридичної особи: м. Київ, вул. Пушкінська, 9-в).

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер: 8000000000:76:024:0038, площа 0,0121 га) – для реконструкції з частковим знесенням та надбудовою офісної будівлі з гостьовими апартаментами з подальшою експлуатацією та обслуговуванням, згідно з договором оренди земельної ділянки від 31.08.2010 р., зареєстрованого Головним управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 11.11.2010 р. за № 91-6-00916, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Кравченко Н.П., реєстр № 713.

Функціональне призначення земельної ділянки – відноситься до території житлової середньо- та малоповерхової забудови (існуючі), 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. Гранично допустима висота об'єкта – 11,5 м у відповідності до намірів замовника.

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. Тропадські



будинки і споруди. Основні положення», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» 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», за результатами інсоляційного розрахунку, нормативних побутових та протипожежних розривів.

При розрахунку відсотку забудови земельної ділянки врахувати розміщення автостоянок (згідно з розрахунком необхідної кількості машиномісць).

(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. Відстань від об'єкта проектування до червоних ліній, існуючих будинків та споруд визначити з урахуванням положень ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів» та ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення».

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. Ділянка проектування знаходиться в архітектурній охоронній зоні, в зоні регулювання забудови I категорії (згідно з розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979).

Ділянка проектування знаходиться в межах центральної планувальної зони, історичного ареалу (згідно історико-містобудівного опорного плану Києва у складі 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).

Проектну документацію розробляти з урахуванням положень Закону України «Про охорону культурної спадщини», постанови Кабінету Міністрів України від 13 березня 2002 р. N 318 «Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць» 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". У разі необхідності отримати дозвіл на виконання будівельних робіт згідно законодавства.

Погодити в органах охорони культурної спадщини проект архітектурних перетворень згідно з п.9 ч.1 ст. 6 Закону України «Про охорону культурної спадщини» (за необхідності).

Врахувати вимоги розділу 13 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

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 вирішити в установленому законодавством порядку.

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.

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

Забудову земельної ділянки здійснювати відповідно до ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Земельну ділянку використовувати відповідно до вимог, встановлених законодавством до використання земель цієї категорії, відповідно до містобудівної документації та документації із землеустрою.

Проектування на земельній ділянці вести відповідно до затвердженої містобудівної документації, функціонально-планувальної структури кварталу (існуючих будівель та споруд, що оточують об'єкт будівництва, та затвердженої проєктної документації для будівництва об'єктів на суміжних земельних ділянках), в тому числі в частині відповідності функціонального призначення території.

Передбачити вільні зони для під'їзду автомобілів швидкої медичної допомоги, пожежної, рятувальної, аварійно-відновлювальної техніки згідно з вимогами ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

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 розділом 10.8



ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» (табл.10.7), в межах доступності об'єкту за погодженням з власником (користувачем) суміжних земельних ділянок.

Відповідно до рішення КМР №433/3009 від 16.06.2005 р. затверджено Комплексну схему транспорту міста Києва на період до 2020 року. При проектуванні об'єкту врахувати проєктні рішення Комплексної схеми транспорту міста Києва на період до 2020 року. Проєктні рішення та транспортно-пішохідну схему ув'язати з перспективою розвитку території.

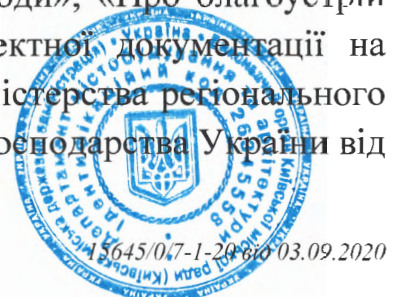
Передбачити реконструкцію на підставі обмірних креслень та висновків щодо несучої здатності конструкцій та їх експлуатаційної придатності, отримати технічний висновок про можливість реконструкції будівлі.

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».

За необхідності, відповідно до ДБН А.2.2-1-2003 «Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС) при проектуванні і будівництві підприємств, будинків і споруд» та Закону України «Про оцінку впливу на довкілля», у складі проєктної документації розробити матеріали оцінки впливів об'єктів і господарської діяльності на навколишнє середовище (ОВД).

Передбачити місця розміщення реклами (за необхідності) відповідно до Закону України «Про рекламу».

Проєктну документацію розробляти та затверджувати відповідно до положень Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про охорону культурної спадщини», «Про відходи», «Про благоустрій населених пунктів», Порядку розроблення проєктної документації на будівництво об'єктів, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від



16.05.2011 № 45, Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11.05.2011 № 560, 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.1.2-14-2018 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд. Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів», ДБН В.1.2-12-2008 «Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки», 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.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. 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. 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 Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 27.06.2008 № 190 «Про затвердження Правил користування системами централізованого комунального водопостачання та водовідведення в населених пунктах України».



Інформацію щодо раніше запроєктованих мереж в районі вашого об'єкта отримати у Департаменті 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», в тому числі:

- а) геодезичній перевірці інженерних мереж проектним вимогам;
- б) контрольно-геодезичному зніманні (КГЗ) планового та висотного фактичного положення підземних інженерних мереж, які надати до 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.

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 проєктується, до існуючих інженерних мереж)

*Проектні рішення рекомендовано подати на розгляд архітектурно-містобудівної ради.*

*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.)