



# 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)

*05.12.2019* № *1538*

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

**Реставрація комплексу стадіону «Старт» із пристосуванням до сучасних  
вимог та реконструкція нежилых будівель.**

(назва об'єкта будівництва)

## **Загальні дані:**

1. Реставрація з пристосуванням, реконструкція,  
вул. Шолуденка, 26-28/4 у Шевченківському районі.

Розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 04.06.2019 № 1008 «Про реставрацію комплексу стадіону «Старт» із пристосуванням до сучасних вимог та реконструкцію нежилых будівель на вул. Шолуденка, 26-28/4 у Шевченківському районі міста Києва».

Розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 29.11.2018 № 2160 «Про прийняття до комунальної власності територіальної громади міста Києва будівель (реєстраційні номери 45793380000 і 46059580000) спортивного комплексу «Стадіон «Старт», що розташований на вул. Шолуденка, 26-28/4 у

м. Києві на земельній ділянці площею 4,1193 гектара (кадастровий номер 8000000000:88:121:0004)».

Розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 27.12.2018 № 2359 «Про затвердження акта приймання-передачі спортивного комплексу «Стадіон «Старт» на вул. Шолуденка, 26-28/4 у м. Києві до комунальної власності територіальної громади міста Києва та до сфери управління Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації».

Розпорядження Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації від 28.12.2018 № 830 «Про закріплення за комунальним підприємством «Спортивний комплекс «Старт» майна спортивного комплексу стадіону «Старт» на вул. Шолуденка, 26-28/4 у м. Києві, яке передано до сфери управління Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації».

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 153204106 дата формування 21.01.2019, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 45793380000, номер запису про інше речове право 29919138 (нежилий будинок (літ. А) загальною площею 967,4 кв.м на вул. Шолуденка, 28/4).

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права: індексний номер витягу 153203401 дата формування 21.01.2019, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 46059580000, номер запису про інше речове право 29919052 (нежилі будівлі: адміністративний корпус (літ. А) площею 130,4 кв.м та підземний туалет (літ. Д) площею 109,5 кв.м, загальною площею 239,9 кв. м на вул. Шолуденка, 26).

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Комунальне підприємство «Спортивний комплекс «Старт» (код ЄДРПОУ 41835448, місцезнаходження юридичної особи: вул. Шолуденка, 26-28/4, м. Київ, 04116).

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:88:121:0004, площею 4,1193 га): фізичної культури та спорту; вид використання земельної ділянки: для експлуатації та обслуговування спортивного комплексу «Стадіон «Старт», відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію



іншого речового права: індексний номер витягу 188894607 дата формування 15.11.2019, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1760857780000, номер запису про інше речове право 34156882, рішення Київської міської ради від 24.10.2019 № 12/7585 «Про надання в постійне користування комунальному підприємству «Сортивний комплекс «Старт» земельної ділянки для експлуатації та обслуговування спортивного комплексу «Стадіон «Старт» на вул. Шолуденка, 26-28/4 в Шевченківському районі м. Києва».

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку: № НВ-8001018042019 від 19.11.2019 (цільове призначення: фізичної культури та спорту; категорія земель: землі рекреаційного призначення; вид використання: для експлуатації та обслуговування спортивного комплексу «Стадіон «Старт»).

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)

**КИЇВ.ВЛАСТЬ**

### Містобудівні умови та обмеження:

1. Реставрацію з пристосуванням вести на підставі реставраційного завдання на розроблення науково-проектної документації, умов охоронного договору.

Висоту об'єктів реконструкції уточнити проектною документацією за висновками технічного обстеження несучих конструкцій, за умови обов'язкового узгодження з Міністерством культури України.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Проектування вести з урахуванням вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» на підставі реставраційного завдання на розроблення науково-проектної документації та умов охоронного договору, з урахуванням вимог ДСТУ – НБВ.3.2-4:2016 «Настанови щодо виконання ремонтно-реставраційних робіт на пам'ятках архітектури та містобудування».

При розрахунку відсотку забудови врахувати розміщення майданчиків паркування (згідно розрахунку необхідної кількості машино-місць).



При реконструкції проектування вести з урахуванням вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-9-2009 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-13-2003 «Будинки і споруди. Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди».

(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. 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, в т. ч. поза межами охоронних зон дощового колектору Ø 3450x2100 мм та тепломережі Ø 2x500 мм.

Під час проектування врахувати побутові та протипожежні розриви від існуючих та запроектованих будівель і споруд відповідно до таб. 15.2 з урахуванням п. 15.2.3 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», 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 історичного ареалу, згідно з рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804.

Об'єкт проектування комплекс стадіону «Старт» на вул. Шолуденка, 28/4, відповідно наказу Управління охорони пам'яток історії, культури та історичного середовища від 26.10.2001 № 143 є щойно виявленою пам'яткою історії (головне спортивне ядро стадіону «Старт», головний вхід та пам'ятний знак на честь футболістів клубу «Динамо», учасників «Матчу смерті» під час ВВВ) – пам'ятка історії місцевого значення, згідно рішення Київського міськвиконкому від 30.07.1984 № 693.

Виконати вимоги Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про архітектурну діяльність», Закону України «Про охорону культурної спадщини», ДБН А.2.2-14-2016 «Склад



та зміст науково-проектної документації на реставрацію пам'яток архітектури та містобудування», розпорядження Київської міської державної адміністрації від 12.05.2006 № 817.

Забезпечити збереження предметів охорони пам'яток, їх частин та елементів, як під час проведення робіт, так і при подальшій експлуатації.

Проектування та реставраційні роботи здійснювати на підставі реставраційного завдання, розробленої та погодженої у встановленому порядку науково-проектної документації на реставрацію та пристосування пам'ятки під сучасне використання, та охоронного договору на пам'ятку з визначенням можливих видів робіт.

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 з Законом України «Про охорону культурної спадщини».

Перелік заходів та архітектурно-планувальні рішення виконати з врахування вимог реставраційного завдання, охоронного договору на пам'ятку історії.

В процесі реставрації повністю зберегти архітектурний образ та об'єми. Відновити фасади будівлі, за необхідністю втрачені елементи декору та відновити гаму кольорів опорядження за можливістю.

Рекомендується проектну документацію надати на розгляд Науково-методичної ради Міністерства культури, молоді та спорту України та Консультативної ради з питань охорони культурної спадщини Департаменту охорони культурної спадщини.

Враховати вимоги, викладені у рішенні Київської міської ради від 27.11.2003 № 220/1094 «Про затвердження порядку утримання, ремонту, реконструкції, реставрації фасадів будинків і споруд на території м. Києва» (із змінами, внесеними рішенням Київської міської ради від 13.09.2011 № 10/6226).

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».



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 законодавством порядку.

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 та переліку консерваційних та протиаварійних робіт щодо захисту існуючих будинків та споруд від руйнації, забезпечення їх стійкості при реставрації з пристосуванням та реконструкції.

Врахувати результати висновків щодо несучої спроможності конструкцій та їх експлуатаційної придатності.

Передбачити реставрацію з пристосуванням та реконструкцію на підставі обмірних креслень та висновків щодо несучої здатності конструкцій та їх експлуатаційної придатності, отримати технічний висновок про можливість реставрації з пристосуванням будинку.

Передбачити нормативні санітарні та протипожежні розриви згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Під'їзд до об'єкта забезпечити по існуючим вулицям.

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.2.2-40:2018.

Проектну документацію розробити та затвердити відповідно до вимог Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність», «Про охорону культурної 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 Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів», ДБН В.2.2-13-2003 «Будинки і споруди. Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», ДБН А.2.2-14-2016 «Склад та зміст науково-проектної документації на реставрацію пам'яток архітектури та містобудування», 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.2.2-9-2009 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.1.2-14-2018 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд. Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів», 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.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення, Державного класифікатору будівель та споруд ДК 018-2000 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 Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» 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 Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», 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 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 (КГЗ) 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.

Враховати 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)



Юрій ТАЦІЙ

(П.І.Б.)