



# 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**

Наказ Департаменту містобудування  
та архітектури виконавчого органу  
Київської міської ради (Київської  
міської державної адміністрації)

(найменування уповноваженого  
органу містобудування та архітектури)

Впр 12.09.2019 № 1113

## КИЇВ ВЛАСТЬ

Містобудівні умови та обмеження  
для проектування об'єкта будівництва

Реконструкція нежитлових будівель під  
багатофункціональний комплекс.

(назва об'єкта будівництва)

### Загальні дані:

1. Реконструкція.

Вул. Велика Васильківська (колишня вул. Червоноармійська)/  
вул. Фізкультури, 57-61/3 у Печерському районі.

Свідоцтво про право власності на нерухоме майно індексний номер 37292058 від 08.05.2015, видане реєстраційною службою Головного управління юстиції у м. Києві (970/1000 (9425,7 кв.м) нежилого будинку – адміністративно-виробничі приміщення, планетарій із зоряною залогою, холодильна станція (літера А), загальною площею 9718,2 кв.м на вул. Червоноармійській, 57-61/3/вул. Фізкультури, 57-61/3, власник Приватний вищий навчальний заклад «Університет сучасних знань»); витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер 178814264 дата формування 27.08.2019, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 277387380000, номер запису про право власності 9606940.

Договір купівлі продажу, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Позняковою С.В. 13.02.2015 та зареєстрований в реєстрі за № 203 (частини групи приміщень № 3 (приміщення 22а, 23, 24, 36, 35а від нежилої будівлі літера «А»), що складають 1/1000 (10 кв.м) частин від нежилого будинку загальною площею 9718,2 кв.м на вул. Великій Васильківській (колишня вул. Червоноармійська)/вул. Фізкультури, 57-61/3, власник ТОВ «Розвиток Ріелті»); витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу 33573948 дата формування 13.02.2015, номер запису про право власності 8715882, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 277387380000.

Договір купівлі продажу, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Позняковою С.В. 27.01.2014 та зареєстрований в реєстрі за № 21 (нежилі приміщення групи приміщень № 4, що складають 29/1000 (282,5 кв.м) частин від нежилого будинку загальною площею 9718,2 кв.м на вул. Червоноармійській/вул. Фізкультури, 57-61/3, власник ТОВ «Розвиток Ріелті»); витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу 16837202 дата формування 27.01.2014, номер запису про право власності 4430361, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 277387380000.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Приватний вищий навчальний заклад «Університет сучасних знань» (код ЄДРПОУ 31839933, місцезнаходження юридичної особи: вул. Велика Васильківська, 57/3, м. Київ, 03150).

Товариство з обмеженою відповідальністю «Розвиток Ріелті» (код ЄДРПОУ 38748916, місцезнаходження юридичної особи: вул. Велика Васильківська, 9/2, приміщення 19, м. Київ, 01004).

(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, на якій розташовано об'єкт проектування – територія громадських будівель та споруд, частково територія 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. Висота  $h \leq 26,8$  м. Остаточну висоту визначити під час проектування з урахуванням пам'яткоохоронного законодавства за погодженням з Міністерством культури України, дотримання нормативних відстаней від оточуючих будівель та споруд, висновків технічного обстеження несучих конструкцій будівлі, містобудівної документації.

При необхідності узгодити проектні рішення в частині визначення максимальної відмітки висоти об'єкта з КП МА Київ (Жуляни).

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Не розраховується.

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».

(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)

3. Не розраховується для громадської забудови.

(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))

4. При влаштуванні елементів вхідних груп, сходи виконати з легких конструкцій консольного типу та розмістити з можливістю обслуговування інженерних мереж за межами червоних ліній оточуючих вулиць та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій.

Вхідні групи запроектувати без збільшення капітальної забудови та без зміни геометричних розмірів фундаментів будинку за рахунок внутрішнього простору приміщень.

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

5. Об'єкт проектування потрапляє до меж Історичного центру міста,



історичного ареалу, центральної розпланувальної зони, зони регулювання забудови другої категорії, згідно з рішенням виконкому Київської міської ради народних депутатів 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 Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «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, від 12.05.2006 № 817.

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 у разі необхідності (Закон України «Про охорону культурної спадщини»).

Проектну документацію рекомендовано надати на розгляд науково-методичної ради Міністерства культури України та консультативної ради з питань охорони культурної спадщини Департаменту охорони культурної спадщини з врахуванням зауважень, викладених в протоколах рад, при доопрацюванні проектної документації.

Ділянка проектування потрапляє в зону звукового тиску до 70 дБ. Забезпечити виконання вимог ДСП 173-96, СанПін 3077-84, в т.ч. щодо допустимого рівня шуму в приміщеннях об'єкту, що проектується. Передбачити санітарно-технічні заходи по зменшенню несприятливого впливу наднормативних рівнів шуму.

Майново-правові питання вирішити в установленому законодавством порядку.

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».

Забезпечити паркомісцями об'єкт проектування відповідно до діючих норм за погодженням з балансоутримувачем території.

Передбачити розроблення заходів щодо захисту існуючих та прилеглих будівель від руйнації, забезпечити їх стійкість при реконструкції.

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.

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.

Передбачити нормативні санітарні та протипожежні розриви згідно вимог додатку 3.1. ДБН 360-92\*\*.

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».

Відповідно до ДБН А.2.2-1-2003, Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» у складі проектної документації розробити матеріали оцінки впливів об'єктів і господарської діяльності на навколишнє середовище (ОВД).

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.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель та споруд. Основні положення».

Проектну документацію розробити та затвердити відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про охорону культурної спадщини», Закону України «Про архітектурну діяльність», Закону України «Про відходи», 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.1.2-14-2018 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд.

Система забезпечення надійності та безпеки будівельних об'єктів», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.2.2-25:2009 «Будинки і споруди. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)», ДСТУ-Н Б В.2.2-7:2013 «Настанова з улаштуванням контейнерних майданчиків», ДСТУ 8476:2015 «Контейнери для побутових відходів. Загальні технічні вимоги», 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» 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.2.5-20:2018 «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.

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)



(підпис)

Валентина АНТОНЕНКО

(П.І.Б.)