



# 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)

впр 25.06.2019 № 756

# КИЄВ ВЛАСТЬ

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

Реконструкція нежилих приміщень (в літ. Д) під готель та приміщення  
громадського призначення.

(назва об'єкта будівництва)

### Загальні дані:

1. Реконструкція,

пров. Музейний, 4 (в літ. Д) у Печерському районі.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про  
реєстрацію права власності на нежилі приміщення (в літ. Д) заклад  
громадського харчування, загальною площею 1025,4 кв. м у  
пров. Музейному, 4: індексний номер витягу 112204489 від 30.01.2018  
реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1472841580000, номер  
запису про право власності 24593821 (підстава виникнення права

власності – свідоцтво по право власності від 01.04.2011, видане Головним управлінням комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) на підставі наказу Головного управління комунальної власності м. Києва від 01.04.2011 № 197-В, декларація про готовність об'єкта до експлуатації від 23.07.2013 № КВ142132040128 видана Департаментом Державної архітектурно-будівельної інспекції у місті Києві (до перейменування Інспекція державного архітектурно-будівельного контролю у м. Києві)).

---

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «Маєток на музейному» (код ЄДРПОУ 37508198, місцезнаходження юридичної особи: пров. Музейний, 4, м. Київ, 01001).

---

(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 розташовані нежилі приміщення (в літ. Д) у пров. Музейному, 4 – 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 пільгового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)



### Містобудівні умови та обмеження:

1. Гранична висота  $h=26,5$  м. Остаточну висоту визначити проектною документацією за умови дотримання нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд, на підставі містобудівної документації, пам'яткоохоронного законодавства, враховуючи архітектурно-планувальні рішення суміжних будівель, режими забудови від існуючих пам'яток культурної спадщини та за висновками технічного обстеження несучих конструкцій будівлі (приміщень).

---

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Врахувати суміжну забудову, вимоги розділу 11 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури» ДБН 360-92\*\*.

Реконструкцію проводити в межах власних приміщень без зміни зовнішніх геометричних розмірів фундаментів будинку, без розширення капітальної забудови.

Проектування вести в межах власних приміщень та існуючих фундаментів без розширення капітальної забудови, з урахуванням вимог ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

---

(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. Червоні лінії відсутні, об'єкт проектування знаходяться в середині кварталу.

В разі необхідності, при влаштуванні елементів входної групи, сходи виконати з легких конструкцій консольного типу та розмістити з можливістю обслуговування інженерних мереж поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, за згодою землекористувача території.

В разі необхідності, входну групу запроєктувати без збільшення капітальної забудови та без зміни геометричних розмірів фундаментів



будинку, за рахунок внутрішнього простору приміщень.

Врахувати вимоги пам'яткоохоронного законодавства в т. ч. відносно суміжної забудови (будинки №№ 4, 2, 2-Д).

---

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

5. Об'єкт проектування знаходиться в межах історичного ареалу м. Києва, в охоронній архітектурній зоні, 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, рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804.

Об'єкт проектування безпосередньо межує з об'єктами охорони культурної спадщини:

- пров. Музейний, 4, семиповерховий з мансардним поверхом будинок, відповідно до рішення виконавчого органу Київської міськради народних депутатів від 22.11.1982 № 1804, занесений до переліку пам'яток містобудування та архітектури місцевого значення, охор. № 43;
- пров. Музейний, 2, пам'ятка архітектури та містобудування місцевого значення, відповідно до наказу Міністерства культури і туризму України від 15.04.2008 № 424/1/16-08, охор. № 467-Кв;
- пров. Музейний, 2 Д, пам'ятка архітектури та містобудування місцевого значення, відповідно до наказу Міністерства культури і туризму України від 15.04.2008 № 424/1/16-08, охор. № 467/4-Кв.

Сучасна двоповерхова прибудова у пров. Музейному, 4 (в літ. Д) (об'єкт проектування) на обліку, як пам'ятка або щойно виявлений об'єкт культурної спадщини не перебуває, відповідно до листа Департаменту охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 30.05.2019 № 066-1643.

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, рішення Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804.

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

Забезпечити збереження об'єктів(у) культурної спадщини, їх (його) предметів, частин та елементів охорони розташованих в безпосередній близькості від об'єкта проектування.

Забезпечити збереження ролі пам'яток в композиції та пейзажі зони регулювання забудови при формуванні традиційного характеру середовища.

Забезпечити композиційну узгодженість реконструйованої забудови з історичними силуетами, масштабними, стилістичними, колористичними ознаками.

Забезпечити збереження традиційного характеру середовища, історичного розпланування та забудови, природнього оточення пам'яток, ландшафтних якостей середовища. Забезпечити композиційну підпорядкованість забудови існуючим домінантам.

Ділянка проектування розташована на зсувонебезпечних територіях:

- при проектуванні забезпечити заходи спрямовані на захист території від зсувів та збереження споруд і будівель, забезпечити виконання вимог щодо захисту ділянки і споруд від зсувів згідно з технічними умовами та вимогами КП «Спеціального управління протизсувних підземних робіт» (СУППРу).

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 ст. 5 Закону України «Про основи містобудування».

Врахувати вимоги щодо дотримання умов експлуатації суміжних житлових та нежитлових приміщень.

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 реконструкцію на підставі обмірних креслень та висновків щодо несучої здатності конструкцій та їх експлуатаційної придатності. Отримати технічний висновок про можливість реконструкції будинку.

Врахувати результати висновків щодо несучої спроможності конструкцій та їх експлуатаційної придатності. Передбачити розроблення заходів щодо захисту існуючого будинку від руйнації, забезпечення його стійкості при реконструкції.

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

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).

Під'їзд до об'єкта запроектувати з врахуванням існуючої пішохідно-транспортної схеми обслуговування будинку, не порушуючи умов експлуатації прибудинкової території.

Передбачити розміщення гостьової автостоянки нормативної місткості в межах радіусу досяжності за згодою балансоутримувача території.



Створити та забезпечити умови для вільного доступу маломобільних груп населення (далі – МГН), доступність місць цільового відвідування і обслуговування, а також безперешкодність переміщення всередині будівель і споруд усіх користувачів, зокрема МГН, безпека шляхів руху (у т. ч. евакуаційних), безпека житлових будинків та громадських будівель і споруд, доступність місць прикладення праці усіх користувачів, в т. ч. МГН, можливість евакуації людей в безпечну зону (з врахування особливостей осіб з інвалідністю), своєчасне отримання МГН повноцінної і якісної інформації, яка дозволяє орієнтуватися в просторі, використовувати обладнання (у т. ч. для самообслуговування), отримувати послуги, брати участь у трудовому і освітньому процесах, передбачивши 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 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення».

Проектну документацію розробляти та затверджувати 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», Державного класифікатору будівель та споруд ДК 018-2000, 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.1.2-14-2018 «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 Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», 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», ДСТУ Б В.2.2-10:2016 «Склад та зміст науково-проектної документації щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування», ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-20:2008 «Будівлі і споруди. Готелі», ДБН В.3.2-2-2009 «Реконструкція, ремонт, реставрація об'єктів будівництва. Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт», ДБН В.2.3-5-2018 «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.2.2-40:2018 «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. 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 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) контрольнo-геодезичнoму 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 вшукуння 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.)