



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)

Вр 30.09.2019 № *1241*

**Містобудівні умови та обмеження
для проектування об'єкта будівництва
Реконструкція житлового будинку.**

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція.

Вул. Вірменська, 8/127 у Дарницькому районі.

Договір купівлі продажу жилого будинку, посвідчений приватним
нотаріусом Київського міського нотаріального округу Верповською О.В.
08.08.2019 та зареєстрований в реєстрі за № 3040.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про
реєстрацію права власності: індексний номер витягу 176830113 дата
формування 08.08.2019, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна
1890187180000, номер запису про право власності 32743638.

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

**2. Товариство з обмеженою відповідальністю «КГП ДЕВЕЛОПМЕНТ» (код
ЄДРПОУ 43012339, місцезнаходження юридичної особи:
вул. Тургенєвська, 44, нежиле приміщення 54, м. Київ, 01054)**

(інформація про замовника)

**3. Цільове призначення земельних ділянок (кадастрові номери:
80000000000:90:167:0038 площею 0,0993 га, 80000000000:90:167:0037**



Вх. № 20185/0/7-1-19 від 16.09.2019

площею 0,0993 га, 8000000000:90:167:0002 площею 0,1 га): для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, відповідно до договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Кобою Н.В. 07.06.2019 та зареєстрованого в реєстрі за № 997.

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права (земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:90:167:0002): індексний номер витягу 169643221 дата формування 07.06.2019, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1846101280000, номер запису про інше речове право 31902248.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку: № НВ-0003300352019 від 13.06.2019 (цільове призначення земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:167:0002: для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд).

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права (земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:90:167:0037): індексний номер витягу 169639220 дата формування 07.06.2019, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1846071780000, номер запису про інше речове право 31901716.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку: № НВ-0003300342019 від 13.06.2019 (цільове призначення земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:167:0037: для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд).

Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права (земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:90:167:0038): індексний номер витягу 169636446 дата формування 07.06.2019, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1846083480000, номер запису про інше речове право 31901391.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку: № НВ-0003300322019 від 13.06.2019 (цільове призначення земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:167:0038: для індивідуального



житлового, гаражного і дачного будівництва; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд).

Функціональне призначення земельної ділянки – територія багатоповерхової житлової забудови, 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. Умовна висота $73,5 \geq h \geq 26,5$ м. Остаточну висоту уточнити проектною документацією за умови дотримання вимог містобудівної документації, інсоляційних вимог і нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд.

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

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Визначити з урахуванням вимог ДБН 360-92** та розміщення нормативних майданчиків в межах ділянки проектування.

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. Гранично допустима щільність населення для житлової забудови - на виконання чинних нормативно-правових актів, зокрема п. 3.7, табл. 2.1 ДБН 360-92**.

(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 інженерно-комунікацій, не



порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

Під час проектування 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», 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. Об'єкт потрапляє в зону особливого контролю (смуги повітряних підходів). При проектуванні врахувати вимоги ст. 69 Повітряного кодексу України.

Ділянка проектування частково потрапляє в санітарно-захисну зону від комунальних об'єктів. 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 в залежності від виду об'єкта та виду інтенсивності його діяльності.

Ділянка проектування потрапляє в зону підтоплень природного та техногенного характеру. Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до розділу 9 ДБН 360-92**. Забезпечити виконання комплексу заходів по захисту території від підтоплення ґрунтовими та затоплення повеневими водами згідно ДБН В.1.1-25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення».

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

Майново-правові питання вирішити в установленому законодавством порядку.

Земельні ділянки використовувати в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, відповідно до містобудівної документації та документації із землеустрою.

Під'їзд до об'єкта забезпечити єдиною системою



функціонального призначення прилеглих вулиць, інтенсивності транспортного, пішохідного та велосипедного руху, характеру забудови, вимог охорони навколишнього середовища, вимог наявної містобудівної документації та суміжної забудови.

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

Передбачити розроблення заходів щодо захисту існуючого та прилеглих будинків від руйнації, забезпечення їх стійкості при реконструкції.

Передбачити організацію майданчиків: місць відпочинку дорослих та дітей, господарського, спортивного та інших, відповідно до табл. 3.2 п. 3.16 ДБН 360-92**.

Передбачити умови щодо забезпечення мешканців об'єктами соціальної сфери, згідно з містобудівними розрахунками та вимогами табл. 6.1* ДБН 360-92**.

Проектування вести з урахуванням нормативної забезпеченості місцями в загальноосвітніх навчальних закладах в радіусі доступності відповідно до ДБН 360-92**.

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

Вирішити питання розміщення автостоянок згідно вимог розділу 7 ДБН 360-92** та ДБН В.2.3-15:2007 «Споруди транспорту. Автомобілі і гаражі для легкових автомобілів».

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, 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.

Проектну документацію розробити та затвердити відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», 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 В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», 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.2.2-4:2018 «Будинки та споруди. Заклади дошкільної освіти», ДБН В.2.2-3:2018 «Будинки і споруди. Заклади освіти», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», ДСТУ – Н Б В.2.2-7:2013 «Настанова з улаштування 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 з 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 з 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 15.01.2013 № 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)

Директор

(уповноважена особа
відповідного
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)



(підпис)

Олександр СВИСТУНОВ

(П.І.Б.)