

Компания «БТИ Адвокат»

правовая и техническая поддержка
на всех стадиях проведения
строительства

г.Киев, бул. Л.Украинки, 26А, м.Печерская
+38(095)6591512 +38(067)1225428

г.Киев, ул. А.Кошица д.4, м.Харьковская
+38(066)2632243 +38(098)1937129

Сайт: advokat-bti.com.ua





КИЇВМІСТОБУДУВАННЯ

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ

01001, Київ-1, вул. Хрещатик, 32 тел. (044) 278 19 85 тел./факс 279 41 67 <http://www.kga.gov.ua>

№ _____

Сумову С. С.
вул. Пічна, 5, кв. 19, м. Київ

У Департаменті містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент) розглянуто Вашу заяву щодо надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки для реконструкції квартири № 5 під нежитлове приміщення (офіс) з влаштуванням окремої вхідної групи на вул. Сікорського Ігоря авіаконструктора, 5 у Шевченківському районі м. Києва.

За результатами розгляду наданих документів, відповідно до Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх складу та змісту, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 № 109, Порядку підготовки та надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки та будівельних паспортів, затвердженого наказом Департаменту від 25.07.2016 № 254/02, надаємо вам 1 примірник містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки та повертаємо надані до заяви документи.

Заступник директора

В. Антоненко

C-2909 від 12.09.2016



КИЇВ МІСТОБУДУВАННЯ

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ

01001, Київ-1, вул. Хрещатик, 32 тел. (044) 278 19 85 тел./факс 279 41 67 <http://www.kga.gov.ua>

№ _____

На вх. ДМА від 19.07.2016 № 8252/0/02-16

На вх. ЦНАП від 18.07.2016

№ 50020-001263399-013-09

Сумову С.С.

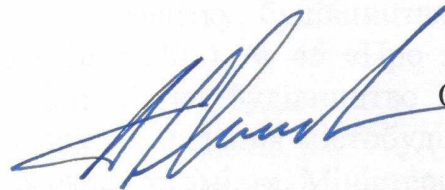
Відповідно до статті 41 Конституції України, статті 42 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення», Житлового кодексу Української РСР, статей 319 та 320 Цивільного кодексу України, законів України «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про охорону культурної спадщини», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про заборону грального бізнесу в Україні», постанов Ради Міністрів Української РСР від 26.04.84 № 189 «Про порядок обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним та технічним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання», Кабінету Міністрів України від 08.10.92 № 572 «Про механізм впровадження Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», від 13.04.2011 № 461 «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів», від 13.04.2011 № 466 «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт», наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 № 45 «Про затвердження Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», від 07.07.2011 № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст», Міністерства культури і туризму України від 16.06.2007 № 661/0/16-07 «Про затвердження науково-проектної документації щодо визначення зон охорони пам'яток, меж і режимів використання історичних ареалів населених місць», Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76 «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій», Державних будівельних норм України ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.3-5-2011 «Споруди транспорту. Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.3.2-2-2009 «Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт», ДБН В.1.1-12:2006 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН А.2.2-3-2004 «Проектування. Склад, порядок

розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва», рішення Київської міської ради від 30.12.2010 № 573/5385 «Про бюджет міста Києва на 2011 рік», на виконання рішення Київської міської ради від 23.07.2015 № 781/1645 «Про дерегуляцію і спрощення порядку переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові в місті Києві»,

Департамент містобудування та архітектури надає дозвіл на переведення житлового приміщення (квартири, житлового будинку) у нежитлове без визначення його функціонального призначення (використання) за адресою: вул. авіаконструктора Ігоря Сікорського, 5, кв. 5, що належить Сумову С.С. на праві приватної власності відповідно до договору дарування квартири, посвідченого приватним нотаріусом Ричок Р.М. від 26.06.2016 та зареєстрованого в реєстрі за № 7-237, за умови виконання наступних пунктів:

1. Отримати вихідні дані для проектування, у разі здійснення реконструкції або реставрації.
2. Розробити, погодити та затвердити в установленому порядку проектно-кошторисну документацію.
3. До прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію вирішити питання пайової участі у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва у встановленому порядку.
4. У разі необхідності одержати історико-містобудівне обґрунтування у встановленому порядку.
5. Забезпечити дотримання вимог законодавства щодо порядку виконання будівельних робіт.
6. Роботи виконати відповідно до Правил благоустрою місті Києва, затверджених рішенням Київської міської ради від 25.12.2008 № 1051/1051.

В.о. директора



О. Свистунов



КИЇВ МІСТОБУДУВАННЯ

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ
01001, Київ-1, вул. Хрещатик, 32 тел. (044) 278 19 85 тел./факс 279 41 67 http://www.kga.gov.ua

№ _____ МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

на вул. Сікорського Ігоря авіаконструктора, 5 у Шевченківському районі

Загальні дані:

1. **Назва об'єкта будівництва**
 - Реконструкція квартири № 5 під нежитлове приміщення (офіс) з влаштуванням окремої вхідної групи.
2. **Інформація про замовника**
 - Сумов Сергій Сергійович,
 - вул. Пічна, 5, кв. 19, м. Київ
3. **Наміри забудови**
 - реконструкція квартири № 5 у житловому будинку з подальшим переведенням у нежитловий фонд та подальшою реконструкцією під офіс з влаштуванням окремої вхідної групи за рахунок внутрішнього простору власних приміщень;
 - право власності на квартиру № 5 загальною площею 29,60 кв. м підтверджено договором купівлі-продажу квартири від 26.06.2016, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Ричок Р. М., реєстр. № 7-237. Відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 677600000000, номер запису про право власності 15070000;
 - лист Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 25.07.2016 № 7675/0/06/27-16 про переведення житлових приміщень (житлових будинків) у нежитлові у місті Києві щодо надання дозволу на переведення житлового приміщення (квартири) у нежитлове без визначення його функціонального призначення (використання) за адресою: вул. Сікорського Ігоря авіаконструктора, 5, кв. 5.
4. **Адреса будівництва або місце розташування об'єкта**
 - вул. Сікорського Ігоря авіаконструктора, 5, Шевченківський район.
5. **Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою**
 - частиною 4 статті 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, що реконструкція, реставрація або

вхідний С-2909 від 12.09.2016



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;

– за необхідності оформити право користування земельною ділянкою у встановленому законом порядку.

6. Площа земельної ділянки

– визначити відповідно до документу про право власності (користування) земельною ділянкою, оформленого згідно чинного законодавства (за необхідністю).

7. Цільове призначення земельної ділянки

– визначити відповідно до документу про право власності (користування) земельною ділянкою, оформленого згідно чинного законодавства (за необхідністю).

8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності)

– Генеральний план міста Києва та проект планування його приміської зони на період до 2020 року, затверджений рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804;

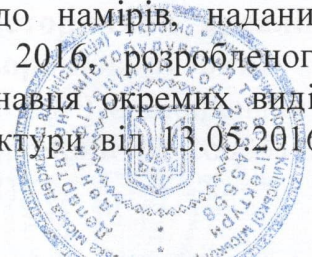
– Межі історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури м. Києва (рішення виконкому Київської ради народних депутатів від 16.07.1979 № 920, 10.10.1988 № 976, розпорядження Київської міської державної адміністрації від 17.05.2002 № 979, наказ Міністерства культури, туризму України від 23.12.2005 № 1076.

9. Функціональне призначення земельної ділянки

– територія житлової садибної 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.

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва

орієнтовні техніко-економічні показники відповідно до намірів, наданих замовником у складі містобудівного розрахунку від 2016, розробленого ТОВ «Ідеал-проект» (кваліфікаційний сертифікат виконавця окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єкта архітектури від 13.05.2016, серія АА № 002948:



	Найменування	До реконструкції	Після реконструкції
1	Загальна площа приміщень	29,60 кв. м	32,35 кв. м
2	Кількість поверхів	в межах існуючого приміщення	
3	Кількість машино-місць	-	1 м-м
4	Створених робочих місць		3 місця

ТЕП уточнити з урахуванням обмірних креслень та висновків несучої спроможності конструктивних елементів, наданих містобудівних умов та обмежень.

Містобудівні умови та обмеження:

- 1. Граничнодопустима висота будівель**
 - без зміни відміток підлоги та висоти приміщення.
- 2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки**
 - відповідно до ч. 4 ст. 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» із внесеними змінами та доповненнями;
 - в межах об'єкта реконструкції, визначеного документом на право власності на нерухоме майно;
 - вхідну групу влаштувати з легких конструкцій;
 - отримати згоду балансоутримувача житлового будинку та користувача території на влаштування сходів, благоустрою прилеглої території.
- 3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)**
 - не розраховується.
- 4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови**
 - проектування реконструкції передбачити в межах об'єкту;
 - при влаштуванні вхідної групи, сходи розмістити з можливістю обслуговування інженерних мереж, умов експлуатації території, сходи виконати із полегшених конструкцій без влаштування фундаментів та розмістити на ділянці за межами охоронних зон інженерних комунікацій, за згодою користувача території.
- 5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони)**
 - ділянка проектування межує з пам'яткою археології національного значення – «Поселення давньоруське» (IX-XIII ст.), охоронний № 260041-Н (постанова Кабінету Міністрів України від 30.09.09 № 928);

– урахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують об'єкт реконструкції, згідно із ст. 5 Закону України «Про основи містобудування»;

– майново-правові питання вирішити в установленому законодавством порядку, в т.ч. до початку проектування отримати згоду у відповідності до законодавства, власників (співвласників) приміщень із дотриманням прав третіх осіб, балансоутримувача житлового будинку на реалізацію намірів;

– забезпечити збереження стилістичну єдність з оточуючим середовищем при влаштуванні вхідної групи;

– рекомендовано отримати згоду на влаштування навісу (козирку) у власників прилеглих квартир;

– організувати дренаж та зовнішній водостік, передбачити заходи, які виключають утворення та падіння льодових глиб;

– для можливості влаштування окремого входу рекомендовано отримати згоду користувача території (вирішити майново-правові питання щодо користування земельною ділянкою) у відповідності до законодавства;

– виконати детальне інженерне обстеження будівлі для врахування його результатів в проекті при реконструкції, добудові сходових клітин, вхідних дверей, внутрішніх інженерних комунікацій і мереж (виконується проектною установою, що мають відповідні сертифікати/ліцензію);

– передбачити проектування на підставі обмірних креслень та висновків щодо несучої здатності конструкцій та їх експлуатаційної придатності, затверджених спеціалізованою організацією, яка має відповідні сертифікати/ліцензію.

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд

– визначити з урахуванням протипожежних, санітарних, побутових відступів від існуючих будинків та запроектованих споруд на суміжних територіях, вимог ДБН 360-92** (п. 3.13, табл. 1 дод. 3.1), ДБН В.1.1-7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» (табл. 4).

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій

– створити та забезпечити умови вільного доступу для прокладання нових, реконструкції та експлуатації існуючих інженерних мереж та споруд, що знаходяться в межах зазначеної території;

– розробити заходи щодо збереження безперебійного інженерного забезпечення будинку;

– виконати вибірку раніше запроектованих проектних рішень та мереж в Управлінні інженерно-транспортної інфраструктури міста;

– витримати охоронні зони згідно з ДБН 360-92** від запроектованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню;

– 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» для отримання необхідних для будівництва технічних умов - комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об'єкта будівництва, які повинні відповідати його розрахунковим параметрам, зокрема щодо водо-, тепло-, енерго- і газопостачання, каналізації, радіофікації, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод, телефонізації, телекомунікації, диспетчеризації, пожежної та техногенної безпеки;

– проектні рішення та виконавчі креслення надати в управління інженерно-транспортної інфраструктури міста для реєстрації в містобудівному кадастрі, для поновлення топографо-геодезичних матеріалів та для врахування в подальшій роботі, як раніше запроєктовані мережі.

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2-1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва"

– інженерні вишукування в процесі реконструкції виконати відповідно до ДБН А.2.1-1, норм чинного законодавства, нормативних актів, які регулюють діяльність у відповідних сферах та на конкретній території, з дотриманням вимог цивільного захисту у сфері техногенної безпеки, охорони праці та навколишнього середовища;

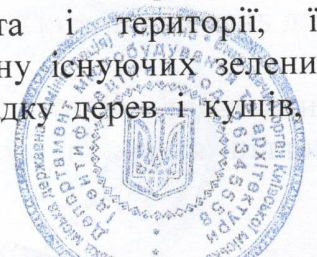
– не допускається розроблення проектної документації без інженерних вишукувань (топографо-геодезичні та геологічні) у відповідності п. 4.1 ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво»;

– інформація про виконання інженерних вишукувань згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 «Про містобудівний кадастр», розпорядження Київської міської державної адміністрації від 25.01.2014 № 102 «Про затвердження Положення про інформаційні ресурси єдиної цифрової топографічної основи території міста Києва, як складової частини системи баз даних містобудівного кадастру» заноситься в містобудівний кадастр.

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)

– передбачити зовнішнє художнє освітлення об'єкта та освітлення прилеглої території;

– розробити план благоустрою та озеленення з врахуванням функціонального призначення, особливостей об'єкта і території, їх архітектурно-містобудівної значимості, фактичного стану існуючих зелених насаджень і ландшафту, передбачивши додаткову посадку дерев і кущів, а також влаштування квітників і газонів;



– передбачити заходи щодо збереження зелених насаджень від пошкодження будівельною технікою.

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку

– відстані до стоянок легкових автомобілів запроектувати згідно з вимогами п. 7.50 ДБН 360-92** (табл. 7.5);

– за згодою користувача території передбачити зону для паркування автомобілів і зону для обслуговування об'єкту реконструкції;

– в складі проекту розробити транспортно-пішохідну схему для об'єкта реконструкції без зміни існуючої пішохідно-транспортної схеми;

– застосувати для покриття проїздів, під'їздів, майданчиків – тверде покриття;

– передбачити вільні зони для під'їзду автомобілів швидкої медичної допомоги, пожежної, рятувальної, аварійно-відновлювальної техніки;

– передбачити майданчик для встановлення контейнерів для сміття.

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту

– передбачити гостьові автостоянки та місця відстою велосипедів зі спеціальним обладнанням, автостоянку для працівників та для транспорту людей з обмеженими фізичними можливостями згідно з нормативами, за межами червоної лінії на прилеглий території за згодою користувача земельної ділянки;

– розрахункову кількість машино-місць визначити відповідно до ДБН 360-92** (зміна № 4 п. 7.51 табл. 7.6).

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини

– виконати вимоги ст. 20 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», вимоги 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, розпорядження Київської міської державної адміністрації від 12.05.2006 № 817.

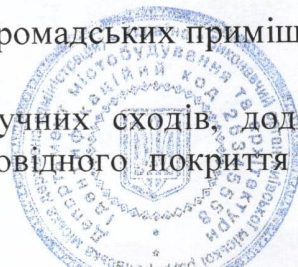
13. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення

– врахувати потреби людей з обмеженими фізичними можливостями;

– розробити заходи щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення, відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 29.07.2009 № 784;

– передбачити основні типологічні вузли громадських приміщень для людей з обмеженими фізичними можливостями;

– передбачити влаштування пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, відповідного покриття підлог, додаткового освітлення, тощо.



Проект розробити відповідно до чинних керівних нормативно-правових актів у сфері містобудування, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», будівельних норм, державних стандартів і правил, вимог Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 № 45, з урахуванням вимог 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.1.1.7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ», ДБН В.3.2-2-2009 «Реконструкція, ремонт, реставрація об'єктів будівництва. Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та інших.

Замовнику звернутись до Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) для укладання договору пайової участі у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва.

До реєстрації декларації про початок виконання будівельних робіт, отримання дозволу на виконання будівельних робіт, згідно з законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Постанови Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 «Про містобудівний кадастр», затверджену проектну документацію надати до Департаменту містобудування та архітектури для реєстрації в містобудівному кадастрі (при відповідності містобудівній документації та вихідним даним).

Термін дії містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки: до завершення будівництва.

Заступник директора



В. Антоненко

ОБРАЗОК

