



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)

Від 29.03.2019 № 378

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

Завершення будівництва ділового центру.

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Нове будівництво,

вул. Петра Сагайдачного, 18 у Подільському районі.

Договір купівлі-продажу об'єкту незавершеного будівництва та земельної ділянки від 05.02.2019 (об'єкт незавершеного будівництва, яким є незавершений будівництвом діловий центр, I черга, готовністю 20% на вул. Сагайдачного Петра, 18), посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Косенко Л. А., реєстр. № 75 (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу 155267862



від 06.02.2019, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1709890180000, номер запису про право власності 30167893).

Договір купівлі-продажу об'єкту незавершеного будівництва та земельної ділянки від 05.02.2019 (об'єкт незавершеного будівництва, яким є незавершений будівництвом діловий центр, II черга, готовністю 20% на вул. Сагайдачного Петра, 18), посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Косенко Л. А., реєстр. № 74 (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу 155260203 від 06.02.2019, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1709922380000, номер запису про право власності 30167005).

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «Сага 18» (код ЄДРПОУ 41595244, місцезнаходження юридичної особи: вул. Кирилівська, 82, офіс 256, м. Київ, 04080).

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:85:378:0101), площею 0,0773 га – для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ, згідно з Договором купівлі-продажу об'єкту незавершеного будівництва та земельної ділянки від 05.02.2019, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Косенко Л. А., реєстр. № 75 (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу 155271974 від 06.02.2019, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1206120480385, номер запису про право власності 30168372).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-0002826772019 від 06.03.2019 (цільове призначення земельної ділянки - 03.09 для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для реконструкції незавершеного будівництвом кінотеатру «Ілюзіон» під діловий банківський центр з надбудовою та подальшої його експлуатації).

Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:85:378:0102), площею 0,0772 га – для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ, згідно з Договором купівлі-продажу об'єкту незавершеного будівництва та земельної ділянки від 05.02.2019, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Косенко Л. А., реєстр. № 74



(витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу 155264993 від 06.02.2019, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1206133580385, номер запису про право власності 30167590).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-0002826792019 від 06.03.2019 (цільове призначення земельної ділянки - 03.09 для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ; категорія земель – землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для реконструкції незавершеного будівництвом кінотеатру «Іллюзіон» під діловий банківський центр з надбудовою та подальшої його експлуатації).

Функціональне призначення земельної ділянки – територія громадських будівель та споруд, частково територія вулиць і 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. Гранична висота h до 12 м (3 поверхи), що відповідає абсолютній позначці 114,0 м вздовж лінії забудови вулиці. В глибині ділянки можливо h до 28 м (7-8 поверхів), що в абсолютній позначці відповідає 130,0 м, відповідно до висновків історико-містобудівного обґрунтування, розробленого у 2018 ПП «Інститут урбаністики» та погодженого листом Міністерства культури України від 24.12.2018 № 1297/10-2/61-10. Остаточну висоту визначити проектною документацією з урахуванням оточуючої забудови, за умови дотримання нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд, з урахуванням пам'яткоохоронного законодавства та погодження центрального спеціально уповноваженого органу охорону культурної спадщини – Міністерство культури України.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Визначити відповідно до нормативно-правових актів з урахуванням суміжної забудови в тому числі із дотриманням нормативних відстаней від об'єкта будівництва до існуючого дошкільного навчального закладу № 307, існуючих об'єктів культурної спадщини на суміжних ділянках, вимог розділу 11 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та



культури» ДБН 360-92**, з врахуванням вимог ДержСанПіН 173, ДБН В.1.1-7-2016.

При розрахунку відсотку забудови земельної ділянки врахувати розміщення автостоянок (згідно з розрахунком необхідної кількості машино-місць).

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. 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.

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'єкта 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 м. Києва, в межах історичного центру міста, в охоронних зонах – архітектурній, археологічній та зоні охорони пам'яток історії, в межах архітектурного заповідника, 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.

Ділянка потрапляє до меж буферної зони III категорії пам'ятки національного значення Андріївської церкви (наказ Міністерства



культури України від 10.02.2014 № 65), в межах пам'ятки археології місцевого значення «Культурний шар Подолу» (рішення Київського міськвиконкому від 17.11.1987 № 1112).

Ділянка проектування знаходиться в межах Державного історико-архітектурного заповідника «Стародавній Київ» (постанова Кабінету Міністрів України від 03.09.2009 № 928), в межах пам'ятки місцевого значення історії та ландшафту «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпро» (наказ Міністерства культури і туризму України від 03.02.2010 № 58/0/16-09, охор. № 2600189, 560-кв).

Ділянка проектування межує з будинком на вул. Петра Сагайдачного, 20/2 – об'єкт культурної спадщини національного значення (архітектура), згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 10.10.2012 № 929 (охорон. № 260064-Н), з будинком на вул. Петра Сагайдачного, 16 Б – об'єкт культурної спадщини місцевого значення, згідно з наказом Міністерства культури і туризму України від 13.07.2009 № 521/0/16-09 (охорон. № 199-Кв) та з будинком на вул. Петра Сагайдачного, 16 – об'єкт культурної спадщини місцевого значення, згідно з наказом Міністерства культури і туризму України від 13.07.2009 № 521/0/16-09 (охорон. № 199/1-Кв).

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

Виконати вимоги Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про архітектурну діяльність», Закону України «Про охорону культурної спадщини», Закону України «Про охорону археологічної 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.

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».



6
Врахувати зауваження, викладені в протоколі Консультативної ради з питань охорони культурної спадщини Департаменту охорони культурної спадщини та науково-методичної ради Міністерства культури України з врахуванням зауважень протоколів рад при доопрацюванні проектної документації.

Отримати висновок Інституту Археології НАН України щодо наявності археологічного культурного шару і заходів з його збереження або дослідження.

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 та видове розкриття об'єктів культурної спадщини.

Забезпечити підсилення естетичних характеристик і композиційних особливостей історичної забудови.

Замовнику повідомити громадськість про майбутнє будівництво та виконати вимоги розпорядження Київської міської державної адміністрації від 12.05.2006 № 817 «Про захист історико-культурного середовища та припинення хаотичної забудови історичної частини м. Києва».

Забезпечити виконання комплексу заходів по захисту території від підтоплення ґрунтовими водами та виконання інженерної підготовки території згідно з ДБН В.1.1-25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення».

Частина ділянок проектування потрапляє в зону звукового тиску до 76-80 дБ. Забезпечити виконання ДСП 173-96, СанПін 3077-84, в тому числі щодо допустимого рівня шуму в приміщеннях об'єкту проектування. Передбачити санітарно-технічні заходи по зменшенню несприятливого впливу наднормативних рівнів шуму.

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».

Земельні ділянки використовувати відповідно до вимог, встановлених законодавством до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

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».

При проектуванні об'єкту (завершення будівництва) врахувати результати висновків щодо несучої спроможності конструкцій та їх експлуатаційної придатності.

Розробити заходи щодо захисту прилеглих будинків і споруд від руйнації, забезпечити їх стійкість при будівництві та виконати технічне обстеження будинків і споруд, які прилягають до об'єкта будівництва і знаходяться в зоні впливу будівельно-монтажних робіт, з доданням відповідних технічних висновків у складі проектної документації.

За необхідності передбачити виконання комплексу протиаварійних та консерваційних робіт для запобігання негативного впливу на прилеглі будівлі.

Передбачити нормативні санітарні та протипожежні розриви згідно ДБН 360-92**.

Влаштувати заїзд на земельну ділянку згідно з вимогами ДБН 360-92**. Забезпечити можливість проїзду пожежних машин до будівлі і доступ пожежників з автодрабин і автопідйомників у будь-яке приміщення.

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 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.

Розробити пішохідно-транспортну схему із розміщенням машино-місць, згідно розрахунку, поза межами червоних ліній та охоронних зон інженерних мереж.

При проектуванні врахувати створення пішохідного маршруту вул. Сагайдачного, що передбачений Концепцією збереження та реабілітації історичного середовища на Подолі та Дніпровських схилах «Київ самобутній» (містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки від 31.10.2013 № 19275/0/12/009-13 надані КП «Дирекція будівництва шляхово-транспортних споруд. м. Києва» для реконструкції вулиці Сагайдачного з облаштування пішохідної зони на вул. Сагайдачного у Подільському районі м. Києва).

В проектній документації зазначити лінію метро та надати на погодження до КП «Київський метрополітен».

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.2-17:2006.

Проектну документацію розробляти та затверджувати відповідно до вимог Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність», «Про відходи», «Про охорону культурної спадщини», «Про охорону археологічної 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 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДСТУ 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.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», ДСТУ Б Б.2.2-10:2016 «Склад та зміст науково-проектної документації щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування», ДСТУ-Н Б Б.2.2-7:2013 «Настанова з улаштування контейнерних майданчиків», ДБН В.2.2-9-2009 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.1.1-31:2013 «Захист територій, будинків і споруд від шуму», 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.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» 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) 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)

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки від 19.12.2014 № 642/14/12/009-14 вважати такими, що втратили чинність.

Заступник директора

(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)



(підпис)

В. Антоненко
(П.І.Б.)