



# 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

26.02.2019 № 055-2182

Килимар В.

<foi+request-46330-

aa1d1e24@dostup.pravda.com.ua

У Департаменті містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент) розглянуто ваш інформаційний запит від 19.02.2019 стосовно надання копії містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва на земельній ділянці з кадастровим номером 8000000000:85:369:0002. За результатами опрацювання зазначеного питання, повідомляємо.

Згідно з даними електронної бази документообігу Департаменту, замовнику будівництва Дочірньому підприємству з 100% іноземною інвестицією «СоюзКонтракт Інвестмент» надано містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва багатофункціонального комплексу на вул. Набережно-Хрещатицькій, 21 у Подільському районі, затверджені наказом Департаменту від 27.09.2018 № 978.

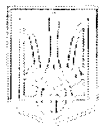
Окремо зазначаємо, що на сайті Департаменту [kga.gov.ua](http://kga.gov.ua) <<http://kga.gov.ua/>> ведеться Реєстр містобудівних умов та обмежень виданих з 10.06.2017 із відповідними скан-копіями.

Додаток: на 7 арк. в 1 прим.

Заступник директора

Валентина АНТОНЕНКО

246303



# КИЇВМІСТОБУДУВАННЯ

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)

*27.09.2018* № *978*

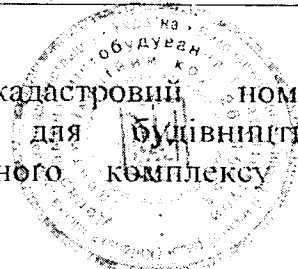
## Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

Будівництво багатофункціонального комплексу.

(назва об'єкта будівництва)

### Загальні дані:

1. Нове будівництво.  
Вул. Набережно-Хрещатицька, 21 у Подільському районі.  
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. Дочірнє підприємство з 100% іноземною інвестицією «СоюзКонтракт Інвестмент» (код ЄДРПОУ 32160392, місцезнаходження юридичної особи: Столичне шосе, 103, корпус 1, поверх 21, м. Київ, 03131).  
(інформація про замовника)
3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:85:369:0002 площею 0,5224 га): для будівництва, обслуговування та експлуатації готельно-офісного комплексу



Вх. № 16706/07-1-18 від 14.09.2018

відповідно до Державного акта на право власності на земельну ділянку, зареєстрованого в Головному управлінні земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) у книзі записів державної реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі 14.09.2005 за № 03-8-00020; Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу 17276928 дата формування 03.02.2014, номер запису про право власності 4545803, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 284462980000.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку: № НВ-0001841372018 від 26.07.2018 (цільове призначення: 03.15 для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для будівництва, обслуговування та експлуатації готельно-офісного комплексу.

Функціональне призначення земельної ділянки – території громадських будівель та споруд, частково територія вулиць та доріг (уточнюється червоними лініями), 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  $h$  – 31,9 м, згідно наданого містобудівного розрахунку, остаточно визначити проектною документацією згідно вимог ДБН 360-92\*\*, ДБН В.2.2-9-2009 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», нормативної інсоляції оточуючої забудови, висновків історико-містобудівного обґрунтування.

---

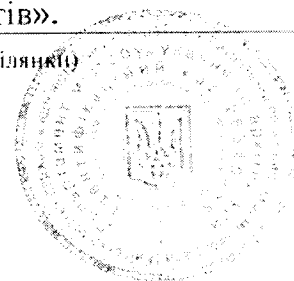
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. З урахуванням вимог ДБН 360-92\*\* та розміщення нормативних майданчиків.

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 громадської забудови.

Гранично допустиму щільність населення для житлової забудови визначити на виконання чинних нормативно-правових актів, зокрема п. 3.7, табл. 2.1 ДБН 360-92\*\* (у разі проектування житла).

(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», табл. 4 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)

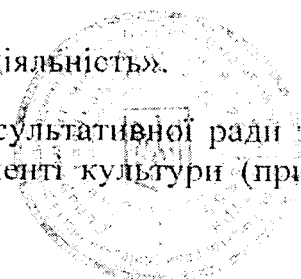
5. Ділянка проектування потрапляє в межі Центрального історичного ареалу міста Києва, археологічну та архітектурну охоронні зони, є складовою частиною пам'ятки ландшафту та історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпро» (рішення виконкому Київської ради народних депутатів 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 03.02.2010 № 58/0/0/16-10, рішення Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804.

Розробити та погодити історико-містобудівне обґрунтування згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 (зі змінами) у встановленому порядку.

Отримати висновок щодо проектної документації, наданої на розгляд до відповідних спеціально уповноважених органів охорони культурної спадщини, згідно з вимогами Закону України «Про охорону культурної спадщини».

Виконати вимоги Закону України «Про архітектурну діяльність».

Розглянути проектну документацію на засіданні консультативної ради з питань охорони культурної спадщини при Департаменті культури (при



необхідності).

Отримати дозвіл на виконання робіт згідно з чинним законодавством (Закон України «Про охоронну культурної спадщини»).

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

Забезпечити збереження предмету охорони прилеглих пам'яток, їх частин та елементів.

Земельну ділянку використовувати в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

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».

Передбачити організацію майданчиків: місць відпочинку дорослих та дітей, господарського, спортивного та інших, відповідно до табл. 3.2 п. 3.16 ДБН 360-92\*\* (у разі проектування житла).

Передбачити умови щодо забезпечення мешканців об'єктами соціальної сфери, згідно з містобудівними розрахунками та вимогами табл. 6.1\* ДБН 360-92\*\* (у разі проектування житла).

Проектування вести з урахуванням нормативної забезпеченості місцями в загальноосвітніх навчальних закладах в радіусі доступності відповідно до ДБН 360-92\*\* (у разі проектування житла).

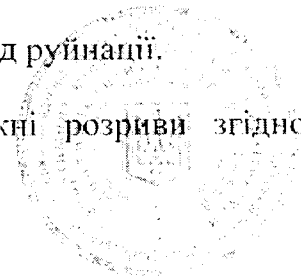
Виконати інженерну підготовку і захист території у відповідності до розділу 9 ДБН 360-92\*\*.

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.

Вирішити питання розміщення автостоянок.

Розробити заходи щодо захисту прилеглих будівель від руйнації.

Передбачити нормативні санітарні та протипожежні розриви згідно 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 у складі проектної документації розробити матеріали оцінки впливів об'єктів і господарської діяльності на навколишнє середовище (ОВНС).

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.2-17:2006.

Проектну документацію розробити та затвердити відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про архітектурну діяльність», Закону України «Про охорону культурної спадщини», Закону України «Про охорону археологічної спадщини», 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.1.2-14-2009 «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 В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-9-2009 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.2.2-4-97 «Будинки та споруди дитячих дошкільних закладів», ДБН В.2.2-3-2018 «Будинки і споруди. Заклади освіти», 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 охороненого 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 відділ 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 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».

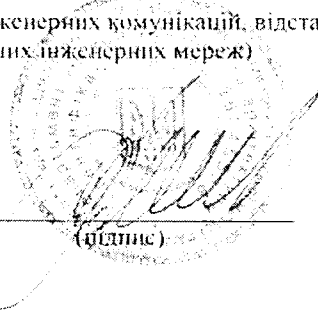
Інженерні вишукування виконувати у відповідності до ДБН А.2-1-1 (із змінами та доповненнями).

---

(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)

В. Антоненко

(П.І.Б.)

