



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

Наказом Департаменту містобудування та
архітектури виконавчого органу Київської
міської ради (Київської міської державної
адміністрації)

(найменування уповноваженого
органу містобудування та архітектури)

Від 01.11.2019 № *1388*

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

Реконструкція існуючого нежитлого будинку (літ. А) з реставрацією,
реабілітацією та пристосуванням частини нежитлого будинку (літ. А),
що є пам'яткою історії, архітектури та містобудування місцевого значення
(охоронний № 350-Кв) під громадсько-торговельний центр із закладами
обслуговування населення.

(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. Реконструкція, реставрація з пристосуванням,
вул. Хрещатик/вул. Богдана Хмельницького, 40/1 у Шевченківському
районі.



Свідоцтво про право власності, видане Головним управлінням комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 25.01.2007 на об'єкт реконструкції та реставрації з пристосуванням на підставі наказу Головного управління комунальної власності м. Києва від 25.01.2007 № 56-В, ТОВ «АБ Інвестиції та розвиток» на нежилий будинок, площею 3743,00 кв. м на вул. Хрещатик/Б. Хмельницького № 40/1 (літера А) (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу 36152287 від 09.04.2015, номер запису про право власності 9341611, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 616720680000).

(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

2. Товариство з обмеженою відповідальністю «АБ Інвестиції та розвиток» (код ЄДРПОУ 34492809, місцезнаходження юридичної особи: вул. Хрещатик/вул. Хмельницького Богдана, 40/1, м. Київ, 01001).

(інформація про замовника)

3. Цільове призначення земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:76:031:0034), площею 0,1474 га – для реставрації, реабілітації та пристосування з надбудовою торговельно-офісного комплексу, згідно з Державним актом на право власності на земельну ділянку, зареєстрованим Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 14.11.2008 № 01-8-00164 (витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності: індексний номер витягу 36155685 від 09.04.2015, номер запису про право власності 9342443, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 616782380000).

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-0003267142019 від 06.06.2019 (цільове призначення земельної ділянки – іншої комерційної діяльності; категорія земель: землі житлової та громадської забудови; вид використання земельної ділянки: для реставрації, реабілітації та пристосування з надбудовою торговельно-офісного комплексу).

Функціональне призначення земельної ділянки – 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 цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження:

1. Висота $h = 27,00$ м об'єкта, що підлягає реконструкції та без зміни висоти частини об'єкта, що підлягає реставрації з пристосуванням. Остаточню гранично допустиму висоту та поверховість визначити проектною документацією згідно із вимогами державних будівельних норм, реставраційним завданням на розроблення науково-проектної документації, умов охоронного договору, за умови дотримання нормативних відстаней від оточуючих будівель і споруд, на підставі містобудівної документації, пам'яткоохоронного законодавства та за висновками технічного обстеження несучих конструкцій.

(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)

2. Проектування вести відповідно до нормативно-правових актів з урахуванням вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», реставраційного завдання на розроблення науково-проектної документації та умов охоронного договору.

При розрахунку відсотку забудови земельної ділянки врахувати розміщення автостоянок (згідно з розрахунком необхідної кількості машино-місць) за рахунок підземного паркінга (п. 10.8.3 ДБН Б.2.2-12:2019).

(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, враховуючи обмірні креслення, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

Під час проектування врахувати побутові та протипожежні розриви від існуючих та запроектованих будівель і споруд відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», 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, центральної планувальної зони м. Києва, в зоні регулювання забудови І категорії та наближена до охоронної архітектурної зони, згідно з рішеннями виконкому Київської міської ради народних депутатів від 10.10.1988 № 976, від 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 – пам'ятка архітектури, містобудування та історії місцевого значення (охор. № 350-Кв), відповідно до наказу Міністерства культури і туризму України від 13.07.2009 № 521/0/16-09.

Вулиця Хрещатик – пам'ятка містобудування місцевого значення, згідно з наказом Мінкультури від 14.08.2013 № 757.

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

Проектну документацію рекомендовано надати на розгляд до науково-методичної ради Міністерства культури України та Консультативної ради при Департаменті охорони культурної спадщини та Ради Українського товариства охорони пам'яток історії та культури (УТОПК) з врахуванням зауважень протоколів рад при доопрацюванні проектної документації.

Виконати рекомендації викладені в протоколі засідання секції містобудування та архітектури архітектурно-містобудівної ради при Департаменті містобудування та архітектури від 29.05.2019 у справі 003-а-19.

Проектування та реставраційні роботи здійснювати відповідно до реставраційного завдання на розроблення науково-проектної документації, охоронного договору на пам'ятку культурної спадщини з визначенням можливих видів робіт.

Перелік заходів та архітектурно-планувальні рішення виконати з врахуванням вимог реставраційного завдання на розроблення науково-проектної документації від 2019 року, охоронного договору на пам'ятку архітектури.

Врахувати характер та пам'яткоохоронний статус суміжної існуючої забудови (ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»).

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

Передбачити розроблення заходів та переліку консерваційних та протиаварійних робіт щодо захисту існуючого будинку від руйнації, забезпечення його стійкості при реставрації з пристосуванням.

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

Ділянка проектування частково потрапляє в зону обмеженого використання території від аеропортів. При проектуванні врахувати вимоги ст. 69 Повітряного кодексу України.

Ділянка проектування потрапляє в зону звукового тиску до 70 дБ. Забезпечити виконання ДСП 173-96, СанПін 3077-84, в тому числі щодо допустимого рівня шуму в приміщеннях об'єкта проектування. Передбачити санітарно-технічні заходи по зменшенню несприятливого впливу наднормативних рівнів шуму.

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».

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».



Земельну ділянку використовувати відповідно до вимог, встановлених законодавством до використання земель цієї категорії, відповідно до 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».

Передбачити розроблення заходів щодо захисту існуючої забудови, прилеглих будівель від руйнації, забезпечити їх стійкість під час виконання будівельних робіт, забезпечити збереження умов експлуатації прилеглої забудови.

Передбачити вільний простір для працівників та відвідувачів об'єкта - громадсько-торгівельного центру із закладами обслуговування населення, в тому числі щодо розвантажувальних зон для завантаження товарів та офісного обладнання, тощо.

У функціонально-планувальній структурі об'єкта проектування передбачити основні групи приміщень, визначених в ДБН В. 2.2-23:2009.

Передбачити нормативні санітарні та протипожежні розриви згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

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

Влаштувати заїзд на земельну ділянку згідно з вимогами ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». 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 12 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

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 з вул. Хрещатик та вул. Богдана Хмельницького.

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 відходи», «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 проектно-конструкторської документації на будівництво», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»,



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 територій», ДБН А.2.2-14-2016 «Склад та зміст науково-проектної документації на реставрацію пам'яток архітектури та містобудування», 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.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі», 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.2.2-40:2018 «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 Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» 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 Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», 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.2.5-20:2018 «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)

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки від 26.10.2013 № 18920/0/12-3/009-13, скасовані рішенням головного інспектора



будівельного нагляду відділу нагляду за діяльністю уповноваженого органу з питань архітектури та містобудування Департаменту Державної архітектурно-будівельної інспекції у місті Києві від 23.02.2017, вважати такими, що втратили чинність.

Директор

(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу
містобудування та архітектури)



(Підпис)

Олександр СВИСТУНОВ

(П.І.Б.)